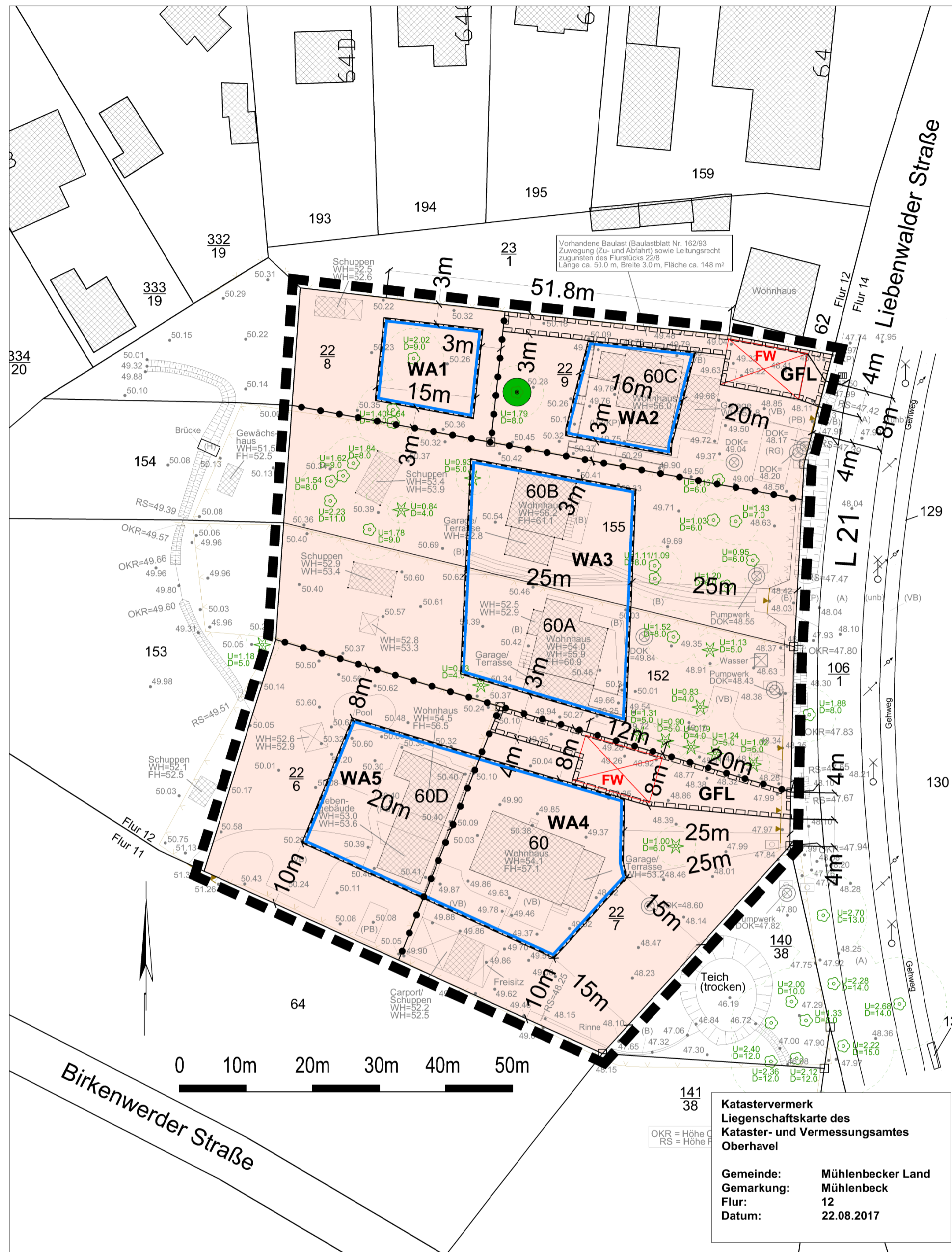


Planzeichnung M 1:500



Katastervermerk
Liegenschaftskarte des
Kataster- und Vermessungsamtes
Oberhavel

Gemeinde:	Mühlenbecker Land
Gemarkung:	Mühlenbeck
Flur:	12
Datum:	22.08.2017

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

WA1 - WA5 Bezeichnung von Teilflächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.1 u. 3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend textlicher Festsetzung zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweisliche Darstellung

3m Maßangabe in Meter

FW Feuerwehr-Bewegungsfläche 7m x 12m

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Überdachung

vorhandene Flächenbefestigung

vorhandener Schacht

vorhandene Straßenbeleuchtung
vorhandener E-Energie-Anschluss

vorhandene Zäunung

vorhandener Nadelbaum

vorhandener Laubbaum mit Angabe Stammumfang U und Kronendurchmesser D in m

vorhandene Böschung
vorhandener Graben

vorn. Geländehöhe in m über NHN im Bezugssystem DHHN 2016

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, BauNVO)
- Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **allgemeinen Wohngebietes WA** gemäß §4 BauNVO wird festgesetzt:
- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
 2. nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2) BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- (3) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe
- (4) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen** (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB)
- (1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt: Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**
- (2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes wie folgt überschritten werden:
- Teilflächen WA 1, WA3 und WA4: um 50% bis zu GRZ 0,3
 - Teilfläche WA 2: um 170% bis zu GRZ 0,54
 - Teilfläche WA 5: um 80% bis zu GRZ 0,36
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)
- Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
- Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **II Vollgeschosse**
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9(1)2. BauGB, BauNVO)
- (1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. (Festsetzung gemäß §22. Abs.2 BauNVO)
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (Festsetzung gemäß §22. Abs.2 BauNVO)
- (3) Innerhalb der Fläche zwischen der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L21) und einem Abstand von 4m von der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L21) ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen (einschließlich Carports) unzulässig. (Festsetzung gemäß §23. Abs.5 BauNVO)
- 4. Versickerung von Niederschlagswasser** (§9(1)14. BauGB)
- Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)
- (1) Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.
- (2) Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§9(1)21. BauGB)
- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** sind wie folgt zu belasten:
- 1.) mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der jeweils rückwärtigen angrenzenden Grundstücke
 - 2.) mit Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sofern diese der Ver- und Entsorgung der jeweils rückwärtigen angrenzenden Grundstücke dienen
 - 3.) mit Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- (2) Innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Herstellung von Befestigung für das Befahren mit einem dreiachsigen Lkw sowie für notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr zulässig.
- 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)
- (1) In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 müssen zum Schutz gegen Lärm die zum Lüften notwendigen Fenster von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen, in die von der Liebenwalder Straße abgewandte Richtung orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden
- (2) Im Baugebiet WA2 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß (R_{w, res}) von mindestens 38 dB aufweisen. In den Baugebieten WA3 und WA4 müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109-2018 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß (R_{w, res}) von mindestens 36 dB aufweisen. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
- Hinweis: Die Normen DIN 4109:2018 werden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtliche Grundlagen

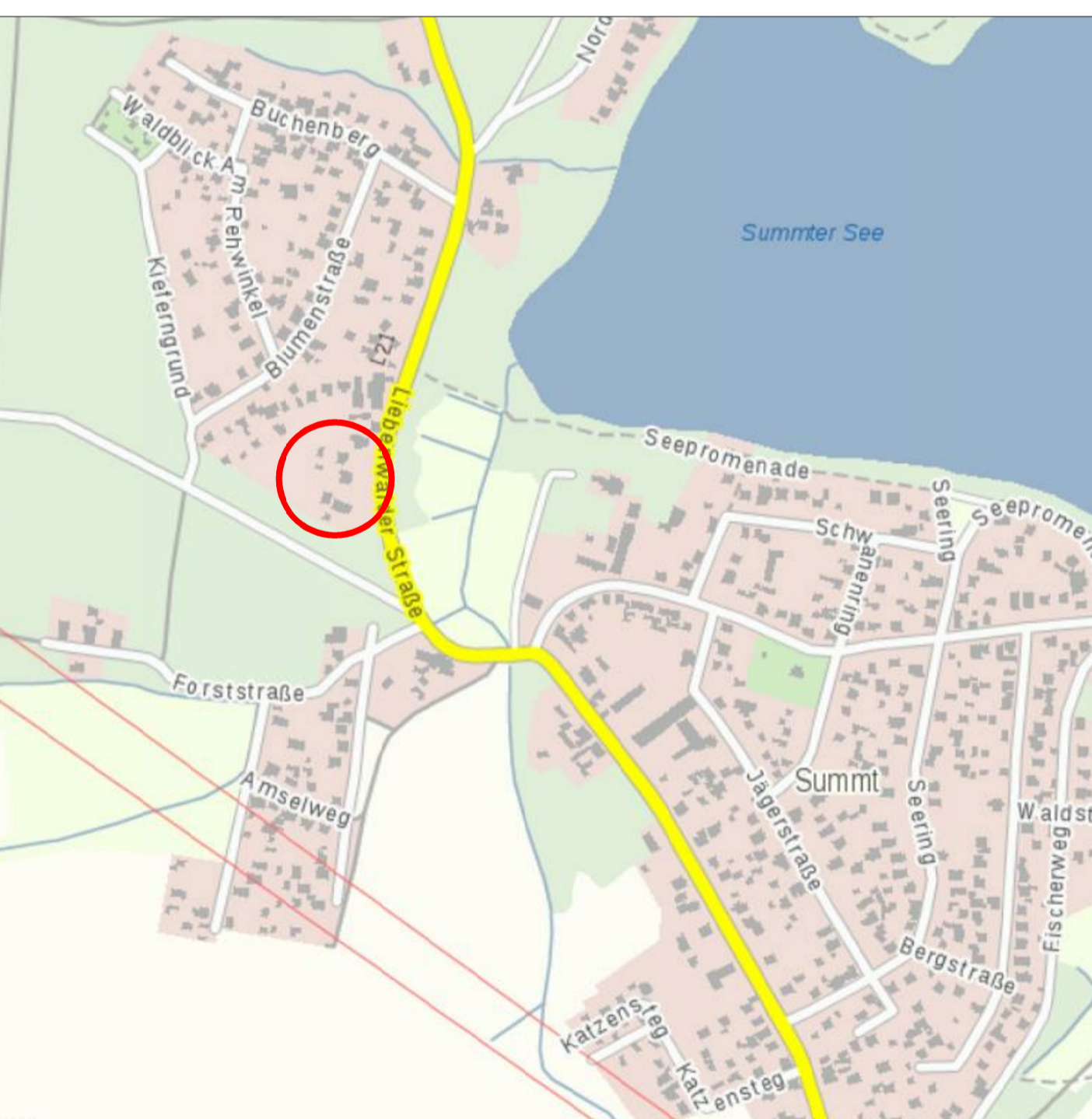
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 03.10.2019 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom September 2019 haben in der Zeit vom bis einschließlich nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem.§13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
7. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
8. Der Bebauungsplan in der Fassung von wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
9. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am wie folgt bekannt gemacht worden: In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen von weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Schadensansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister



Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck Nr. 37 „Wohnen in Summt Liebenwalder Straße 60“
 (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Entwurf September 2019

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916
 e-mail: ludewig@planungsbuero-ludewig.de

Planungsbüro Ludewig