Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

- 0,25 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a — abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Spielfläche"

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. a), 25 lit. b) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (z.B. L1)
- GSt — Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Informative Darstellungen

- 13,7 — Abstandsmaß zwischen zwei Parallelen
- 13,7 — Abstandsmaß zwischen zwei Punkten
- N — Nordpfeil

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 und 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Bauweise

3. Im allgemeinen Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von maximal 25 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Private Grünflächen

4. Die als Gemeinschaftsanlage festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Grünfläche mit Spielfläche" ist den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Grünfläche mit Spielfläche" ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

5. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt und die als Gemeinschaftsanlage festgesetzte Fläche GFL sind den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

6. Auf den Baugrundstücken und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer Baum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen (Flächen b, c, d und e).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen b, c, d und e) ist eine strukturreiche Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen. Je 3 m² ist ein Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Im allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. In einem Abstand von 1,5 m bis 3,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Auf der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Fläche f) sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes muss im allgemeinen Wohngebiet in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fester nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche g mit dem Gebäude baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrasse) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder Loggien zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12. An den Fassaden und Dachflächen, die sich innerhalb der Fläche A1 A2 A3 A4 A1 befinden, müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, 2018) von mindestens 43 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13. An den Fassaden und Dachflächen, die sich innerhalb der Flächen
- B1 B2 B3 A2 A1 B1,
- H1 H2 H3 H4 H1,
- K1 K2 K3 K4 K5 K1

befinden, müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, 2018) von mindestens 42 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14. An den Fassaden und Dachflächen, die sich innerhalb der Flächen
- C1 C2 C3 B3 B2 B1 C1,
- J1 J2 J3 J4 H4 H3 H2 H1 J1,
- M1 M2 M3 M4 M5 M6 M7 M8 K4 K3 K2 M1

befinden, müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, 2018) von mindestens 41 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15. An den Fassaden und Dachflächen, die sich innerhalb der Flächen
- D1 D2 C3 C2 C1 D1,
- E1 E2 E3 E1,
- F1 F2 F3 F4 F5 F1,
- N1 N2 N3 N4 N5 N6 N7 N8 M6 M5 N1,
- P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8 P9 P10 P11 P12 P13 P14 P15 P16 P17 P18 P1
- R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7 R1

befinden, müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, 2018) von mindestens 40 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16. An den Fassaden und Dachflächen, die sich innerhalb der Flächen
- G1 G2 G3 F5 F4 G4 G5 E1 E3 G1,
- Q1 Q2 Q3 Q4 P1 P18 P17 P16 P15 P14 P13 P12 P11 P10 P9 P8 P7 P6 P5 Q1,
- S R4 R3 R2 R1 S

befinden, müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß
($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, 2018) von mindestens 39 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

18. Die Fläche GFL ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Anlieger, Besucher, Radfahrer und die zuständigen Unternehmensträger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

19. Die Fläche GF1 ist in einer Breite von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

20. Die Fläche GF2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Mühlenbecker Land (Gewässereigentümerin) zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

21. Die Flächen L1 - L6 sind mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert am 05.08.2005.

2. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Baugenehmigung bei Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten dies rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen.

Flurstücksliste

Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck): Flurstücke 159/3, 527/165, 1249/165, 1250/165

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 08.05.2017 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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. 4 sowie Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I/12 [Nr. 14]) i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 03.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 02. Oktober 2018 haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Bauleitplan 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. § 4 Abs. 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.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage 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 Übertragungbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stadt Oranienburg, den ..... Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan GML Nr. 28 "Wohnbebauung Schönfließer Straße" in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplän wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan GML Nr. 28 "Wohnbebauung Schönfließer Straße" 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 ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

Lage des Plangebiets

Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML Nr. 28 „Wohnbebauung Schönfließer Straße"

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000 15.07.2019

Planbearbeiter: Plan und Praxis, Berlin

N