

## Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Grundfläche baulicher Anlagen von 350 qm zulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf zusätzlich eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert stattfinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)
- In dem Baugebiet WA-4 ist innerhalb der Fläche MNROPM anstelle der Tiefgarage ein weiteres Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Östlich der Linie QNROS sind bauliche Anlagen mit Ausnahmen von Fußwegen und Einfriedungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen über 50 vom Hundert der Wohnungen gemäß § 50 BbgBO barrierefrei sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8)
- Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden.
  - Mindestens 60 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.
  - Freiliegende Dachflächen der Tiefgarage sind zu mindestens 60 % mit einer intensiven Dachbegrünung zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie EF dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen aufweisen. In diesen Bereichen sind Festverglasungen, verglaste Wintergärten oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.
  - Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie GH - die Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Ostfassade angeordnet sein, oder - bauliche Maßnahmen realisiert werden, so dass vor den Fenstern von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume ein Beurteilungspegel / Nacht von  $L_{w,N} < 50$  dB(A) nicht überschritten wird, oder - schalldämmte mechanische Lüftungsanlagen eingesetzt werden, so dass die Fenster schutzbedürftiger Räume zur Westfassade nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen, oder - Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.
  - Schalldämmung der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen: - Westlich der Linie IJ müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R_{w,red} \geq 48$  dB aufweisen. - Zwischen den Linie IJ und KL müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R_{w,red} \geq 45$  dB aufweisen. - Östlich der Linie KL müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R_{w,red} \geq 40$  dB aufweisen. Schalldämmungen von Fassaden von Büroräumen oder ähnlichen Räumen können 5 dB geringere Werte aufweisen. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
  - An den lärmabgewandten Ostfassaden planter Gebäude, dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der zeichnerischen Festsetzung Satteldach (SD) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 35 Grad auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

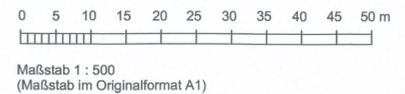
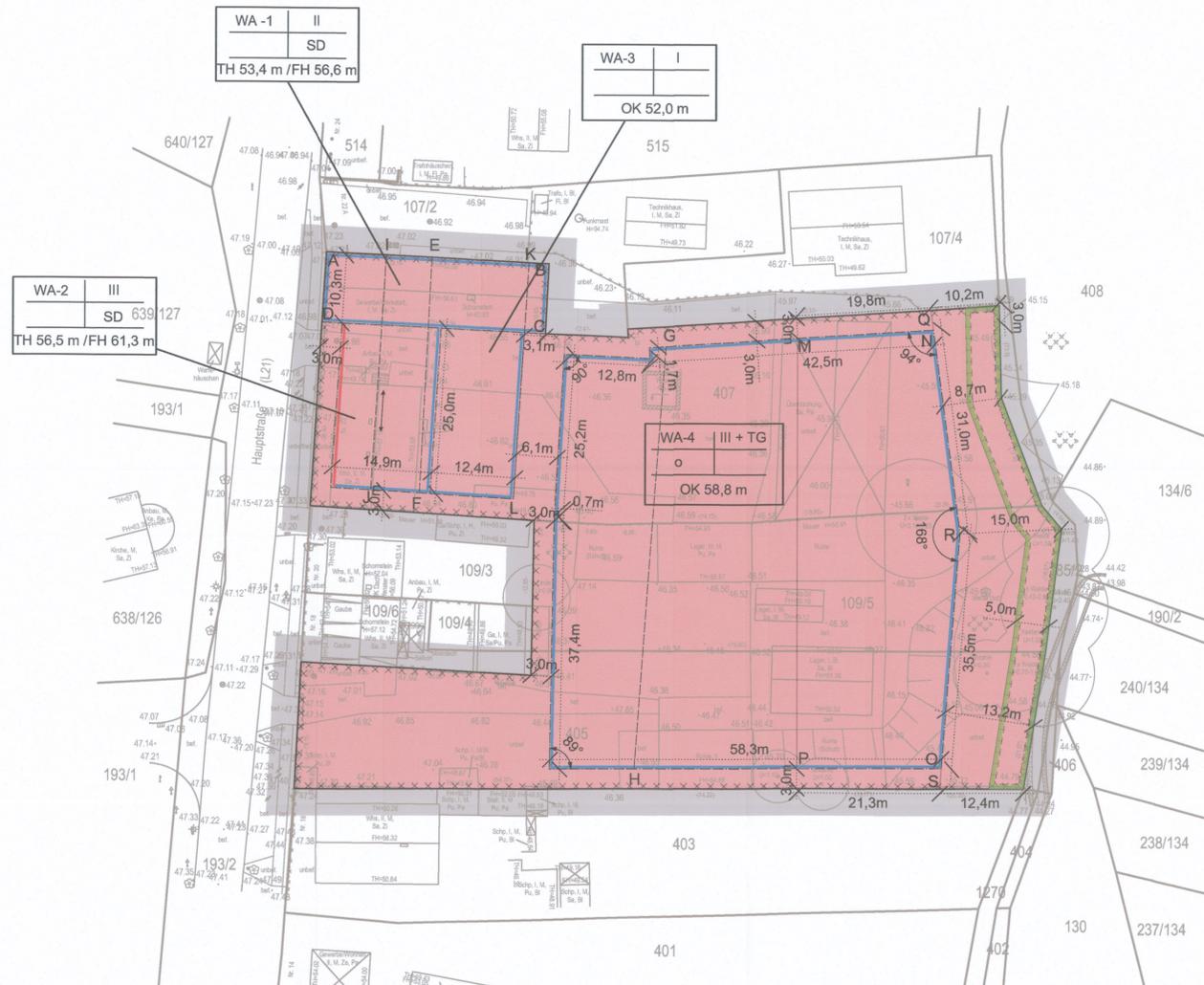
## Nachrichtliche Übernahme

- Folgende Baudenkmäler liegen im nahen Einzugsbereich des Bebauungsplans und sind daher von der Planung mittelbar betroffen:
  - Mühlenbeck, Hauptstraße, Dorfkirche
  - Mühlenbeck, Hauptstraße, Gefallenendenkmal
  - Mühlenbeck, Hauptstraße, Gedenkstein für die Opfer des Faschismus (OdF), gegenüber r von Hauptstraße 14
  - Mühlenbeck, Hauptstraße 19, Gemeindeschule (heute Hort)

- Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70094, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtliche, insbesondere bronzezeitlichen Siedlung.

## Pflanzliste

Sträucher / Kletterpflanzen	Silberweide
Salix alba	Ohreweide
Salix aurita	Salweide
Salix caprea	Lorbeerweide
Salix pentandra	Purpurweide
Salix purpurea	Mandelweide
Salix triandra	Korbweide
Salix viminalis	Hasel
Corylus avellana	Jelängerjelleber
Lonicera caprifolia	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa corymbifera	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Filz-Rose
Rosa tomentosa	Holunder
Sambucus nigra	Mehlbeere
Sorbus aria	Eberesche
Sorbus aucuparia	Speierling
Sorbus domestica	



## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22" wurde am 24.02.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den 25.02.2020

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 25.03.2020 bekannt gemacht worden.

Mühlenbecker Land, den 26.03.2020

*[Signature]*  
Bürgermeister

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 17.04.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Neuenhagen, den 21.02.2020

*[Signature]*  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlage

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

## Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. TH 53,4 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. FH 56,6 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. OK 52,0 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TG Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

↑ Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

E---F zeichnerische Festsetzung zum Schallschutz

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Bauweise	Dachform	
Höhe		

## Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1 : 7.500



Quelle: Digitale Topographische Karte 1: 7.500, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

## Gemeinde Mühlenbecker Land



## Bebauungsplan GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22", OT Mühlenbeck

Fassung vom 1. Oktober 2019

Planungsträger: Gemeinde Mühlenbecker Land  
Liebenwalder Str. 1, 16567 Mühlenbecker Land

Bebauungsplan: SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin