

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG M 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BBjBO

VERFAHRENSVERMERKE 2



Katastervermerk: Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Orianenburg. Gemeinde: Mühlenbecker Land. Flur: Zühlsdorf 4. Datum: 05.11.2020

- Legende: Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB), überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB), Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß textlicher Festsetzungen I.2.1(1), I.2.3 und I.6.2

- Sonstige Planzeichen: Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB), Hinweisliche Darstellung: Bemaßung - Maßangabe in Meter

- Darstellungen der Plangrundlage: vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksnummer, vorhandenes Gebäude, vorhandene Nebenanlagen, vorhandene Zäunung, vorhandene Geländeoberfläche in Meter über NN im DHHN 2016

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des reinen Wohngebietes WR gemäß §3 BauNVO wird festgesetzt:
(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs.2 BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
(2) Gem. §1 Abs.8 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsberufes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Table with 3 columns: Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche, maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR), maximal zulässige Überschreitung durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken. Rows 1-13.

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen vor dem Datum des Aufstellungsbeschlusses (21.09.2020) bestanden und im Falle einer Neubebauung die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Grundflächen baulicher Anlagen auf dem betreffenden Baugrundstück insgesamt nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des reinen Wohngebietes wird festgesetzt:
Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: II Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)
Für das Plangebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Table with 3 columns: Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche, zu Grunde gelegte Geländeoberfläche in m über NN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 für die überbaubaren Grundstücksflächen, maximal zulässige Gebäudehöhen in m über NN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016. Rows 1-13.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 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 Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und einem Abstand von 4m von den tatsächlichen Straßengrenzen 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 Abs.1 Nr.14. BauGB)
Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuführen 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) Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.
(2) Im Plangebiet sind Entfridungen 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.
(3) 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 oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)
Gemäß § 19 der 1. BImSchV müssen die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die errichtet oder wesentlich geändert werden,

- 1. bei Dachneigungen
a) bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,
b) von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Um auf den Grundstücken im Plangebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung erhebliche Immissionsbelastungen über Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen zu vermeiden, müssen die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt folgende Mindesthöhen zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV aufweisen:

Table with 2 columns: Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche, Mindesthöhen von Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in m über NN im DHHN 2016 zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV. Rows 1-13.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhen von Austrittsöffnung von Schornsteinen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Umkreis von 15 Metern vom betreffenden Schornstein keine in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte benachbarte überbaubare Grundstücksfläche betroffen ist.

- II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

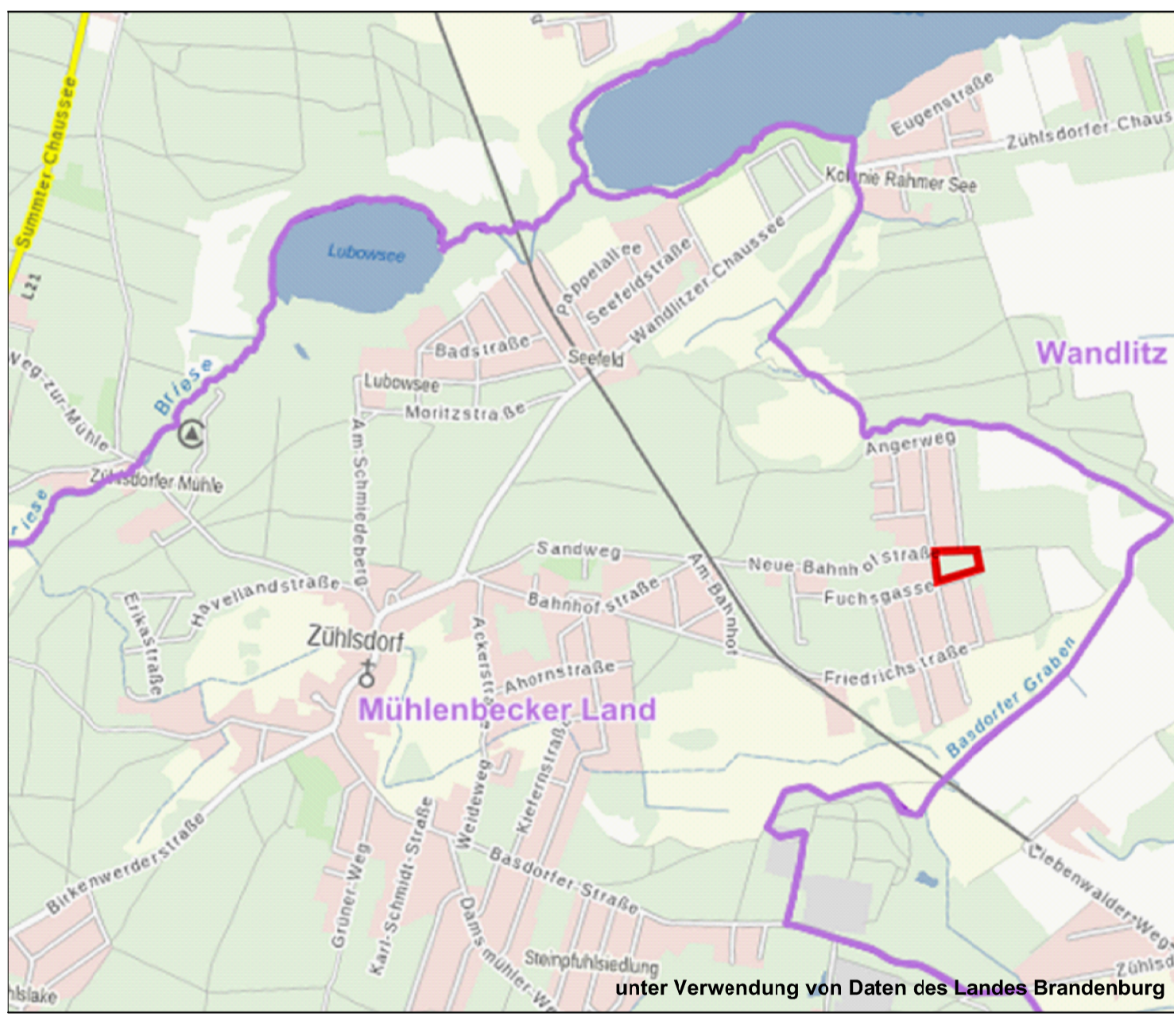
RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (I S.3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE 1

- 1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am ..... für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.47 „Wohnbebauung Fuchsgasse - Ottostraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.
Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt.
Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom ..... durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf
Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse - Ottostraße“
gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO
Vorentwurf März 2021

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