

1. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB wurde abgesehen.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 10.08.2017 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 10.08.2017 Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom März 2017 haben in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 10.05.2017 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 10.08.2017 Der Bürgermeister

4. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 31.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 10.08.2017 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 10.07.2017 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 10.08.2017 Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 08.01.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum: Mühlenbecker Land, den 10.07.2017 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

7. Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2017 wurde am 10.07.2017 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Mai 2017 zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 10.08.2017 Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgedrückt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 13.07.2017 Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung 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 02.12.2017 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 und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.07.2017 in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 10.08.2017 Der Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB) allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) G - verrohrter Graben - Gewässer II. Ordnung RW - Regenwasserkanal
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB) Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)	Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche Zweckbestimmung Wohngarten
Nutzungs-Schablone Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes Grundflächenzahl 0,2; 0,25 Mindestgröße der Baugrundstücke	Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) Wasserflächen
Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB) öffentliche Straßenverkehrsfläche	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB Erhaltung von Bäumen §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr. 21 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans GML Nr. 20 "Wohnbauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben" (§9(7) BauGB)	Hinweisliche Darstellung Bemaßung Maßangabe in Meter
Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB) öffentliche Straßenverkehrsfläche	Darstellungen der Plangrundlage vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnummer vorhandenes Gebäude vorhandene Zäunung vorhandene Böschung vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser vorh. Kanaldeckel vorh. Straßeneuchte vorh. Geländeoberfläche in m über NNH
Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB) öffentliche Straßenverkehrsfläche	Umgrenzung des Plangebietes der ersten Änderung des Bebauungsplans GML Nr. 20 "Wohnbauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben"

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO mit Änderungen - Satzung Mai 2017

(Die im Rahmen der Änderung erfolgten Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind kursiv und rot geschrieben.)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugeländebereiche des allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO WA 1, WA1a und WA 2 wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(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

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)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugeländebereiche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

Grundflächenzahl WA 1: GRZ 0,2
GRZ 0,25
maximale Grundfläche baulicher Anlagen WA 1 und WA1a: GR 200 m²
Je Gebäude GRZ 0,4

Grundflächenzahl WA 2: II Vollgeschosse
I Vollgeschosse

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugeländebereiche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse WA 1 und WA1a: II Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse WA 2: I Vollgeschosse

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Mindestgrundsatzgröße (§9(1)3. BauGB, BauNVO)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA1a beträgt die Mindestgrundsatzgröße für Baugrundstücke 600 m².

5. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9(1)8. BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alle oder behinderte Menschen erfüllen.

6. Versicherung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)
(1) Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.
(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die oberflächige Versicherung des Niederschlagswassers der zugehörigen Wohnbaugrundstückflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)
Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlüp für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd. m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

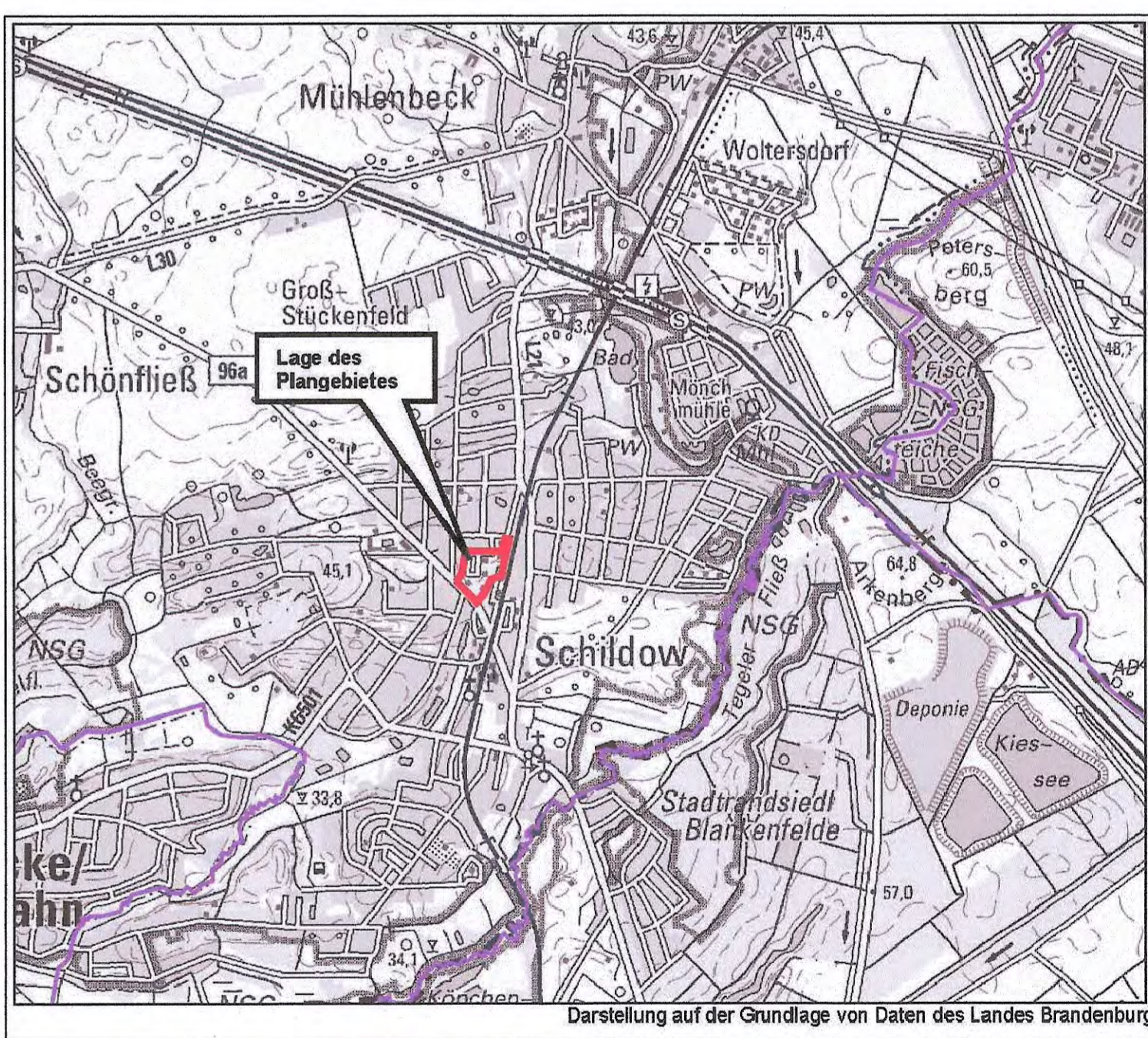
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1)21. BauGB)
(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Hande"
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß §65 BbgBO zu Gunsten des Landweises Obertravell
- Gehrecht zu Gunsten der Bewohner der Flächen WA2
(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Leitungsrechte GL ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:
- Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Mühlenbecker Land
(3) Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist von Überbauungen freizuhalten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)
(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 15 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 müssen
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 40 dB aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen.
In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) ab einer Tiefe von 15 m bis zu einer Tiefe von 21 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 müssen
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 30 dB aufweisen.
Ausgenommen von der Festsetzung nach (1) sind Außenwände, die nach Nordost ausgerichtet sind.

10. Höhenlage der Geländeoberfläche (§9(3). BauGB)
(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländeoberfläche sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländeoberfläche des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.
(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn die Geländeoberfläche, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(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.

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schilow Nr. 20 "Wohnbauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben" 1. Planänderung
(Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Satzung Mai 2017

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