

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
 allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



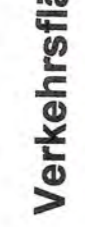
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB
 Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)



Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 auch gegenüber Verkehrsflächen
 besonderer Zweckbestimmung



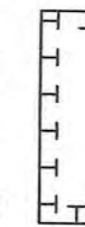
Zweckbestimmung:
 öffentlicher Geh- und Radweg



Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Wohngarten



Planungen,Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)



Sonstige Planzeichen

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



geplante Geländehöhe (§9 Abs.3 BauGB)
 Höhe in Meter über NHN



Hinweisliche Darstellung

Maßangabe in Meter

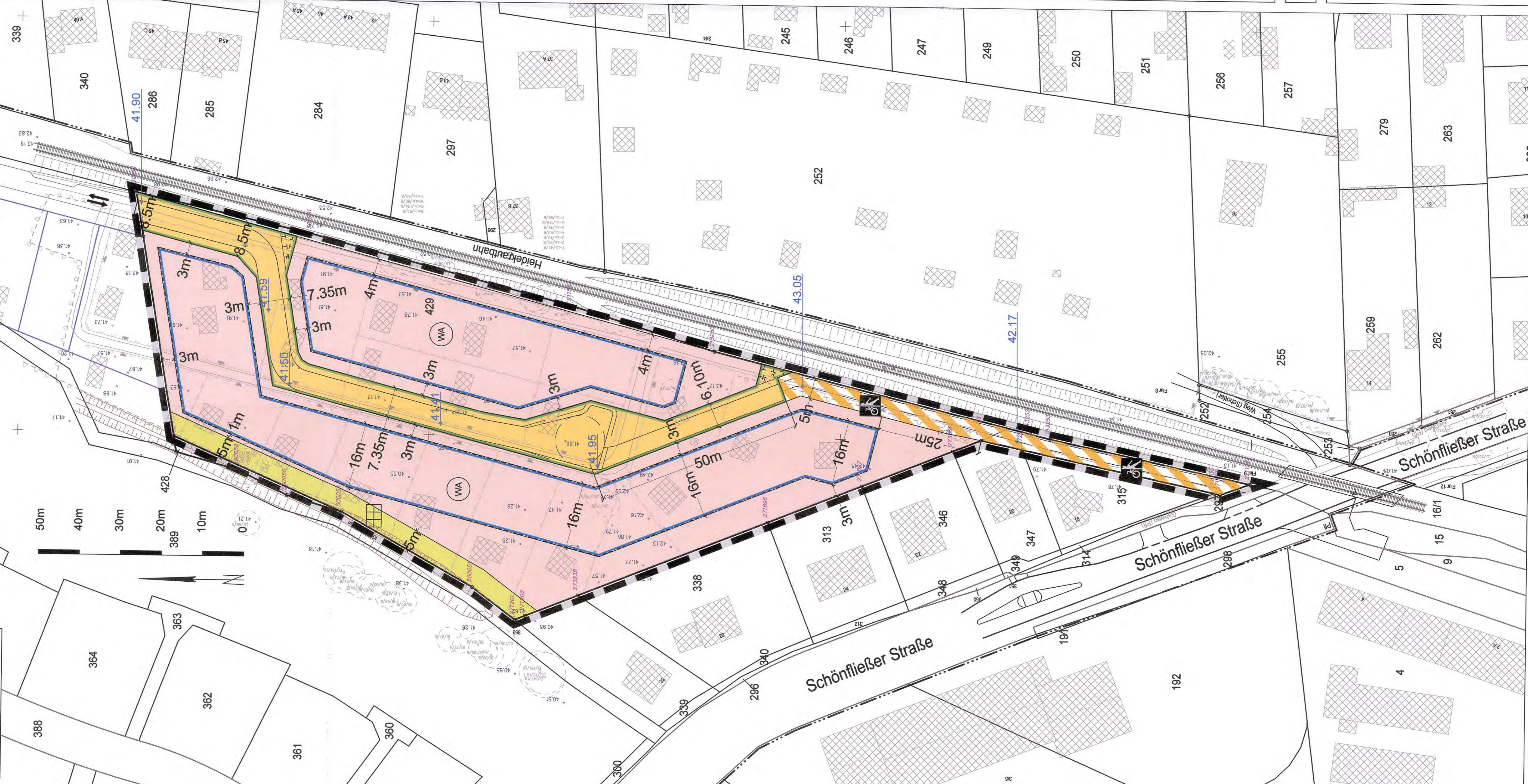


Darstellungen der Plangrundlage
 vorhandene Flurgrenze
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer
 vorhandenes Gebäude
 vorhandene Böschung
 vorhandene Bahngleise
 vorhandene Zäunung / Pforte
 vorhandener Baum
 vorhandene Hecke
 vorh. Geländehöhe über NHN



Planzeichnung M 1:500

Katastervermerk
 Lageschichtenausschnitt
 des Vermessungsnetzes
 Oberflächennutzungsplan
 Mühlenbecker Land
 OT Schildow
 Flur:
 Datum:



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan O.M. Nr. 24
 "Wohnbebauung Schönfließer Straße – An der Heidekrautbahn - West"
 (Entwurf Mai 2016)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)
 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO WA wird festgesetzt:
 (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (2) Gem. §(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)6. 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 Behälterreinigungsgewerbes,
 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 Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)11. 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 (§9(1)2. BauGB, BauNVO)
 Es wird eine offene Bauweise gemäß §2(2)2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)
 (1) Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuführen oder zu versickern.
 (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers der zugehörigen Wohnbaugrundstücksflächen zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)
 (1) Grundstückerfordern sind so herzustellen, dass über Geländeöffnungen als Durchsicht für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stück je 9 m vorhanden sind.
 (2) Biotopaufwertung zur Verbesserung der Habitatsituation der Zaunreife Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Trotholthaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zaunreife von Misteln, Flechten und Moosen abzulagern. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mulde als Rohboden (Sand) zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.
6. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)
 (1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten Überbaufluchtlinie und dem an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
 (2) Die Geländehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Geländehöhe ist diejenige, die in der Planzeichnung festgesetzt ist. Die Geländehöhe ist diejenige, die in der Planzeichnung festgesetzt ist. Die Geländehöhe ist diejenige, die in der Planzeichnung festgesetzt ist.
 (3) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbauten Grundstücksfläche und Nachbargründen zulässig.
 (4) Die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrundstücksfläche unterschreitet, ist nachträglich auszugleichen. Maßgebliche Höhen sind hierfür die Bestandshöhen gemäß Eintragung in der Flangrundlage des Bebauungsplanes.
- II. Nachträgliche 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 der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Strauchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Geländeschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Baugeschützes vom 19. Mai 2016 (L. v. m. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetzes vom 17. September 2008 (GVBl./08. Nr. 14), S.228) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10. Nr. 39)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichensatzung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1569) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs. 1 BauGB wurde am 12.10.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der fruchtigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden!

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2016
 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 Landesplanungsgesetzes vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2016
 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 04.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2016
 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Mai 2016 haben in der Zeit vom 04.08.2016 bis einschließlich 05.09.2016 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweispflicht abgesehen wird.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2016
 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 15.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2016
 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2016 begründet und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2016
 Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 27.10.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gemessen einwandfrei.
 Die Übereinstimmtheit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei festgestellt.
 Ort, Datum
 Unterschrift und Siegelabdruck
 des zugelassenen Vermessers

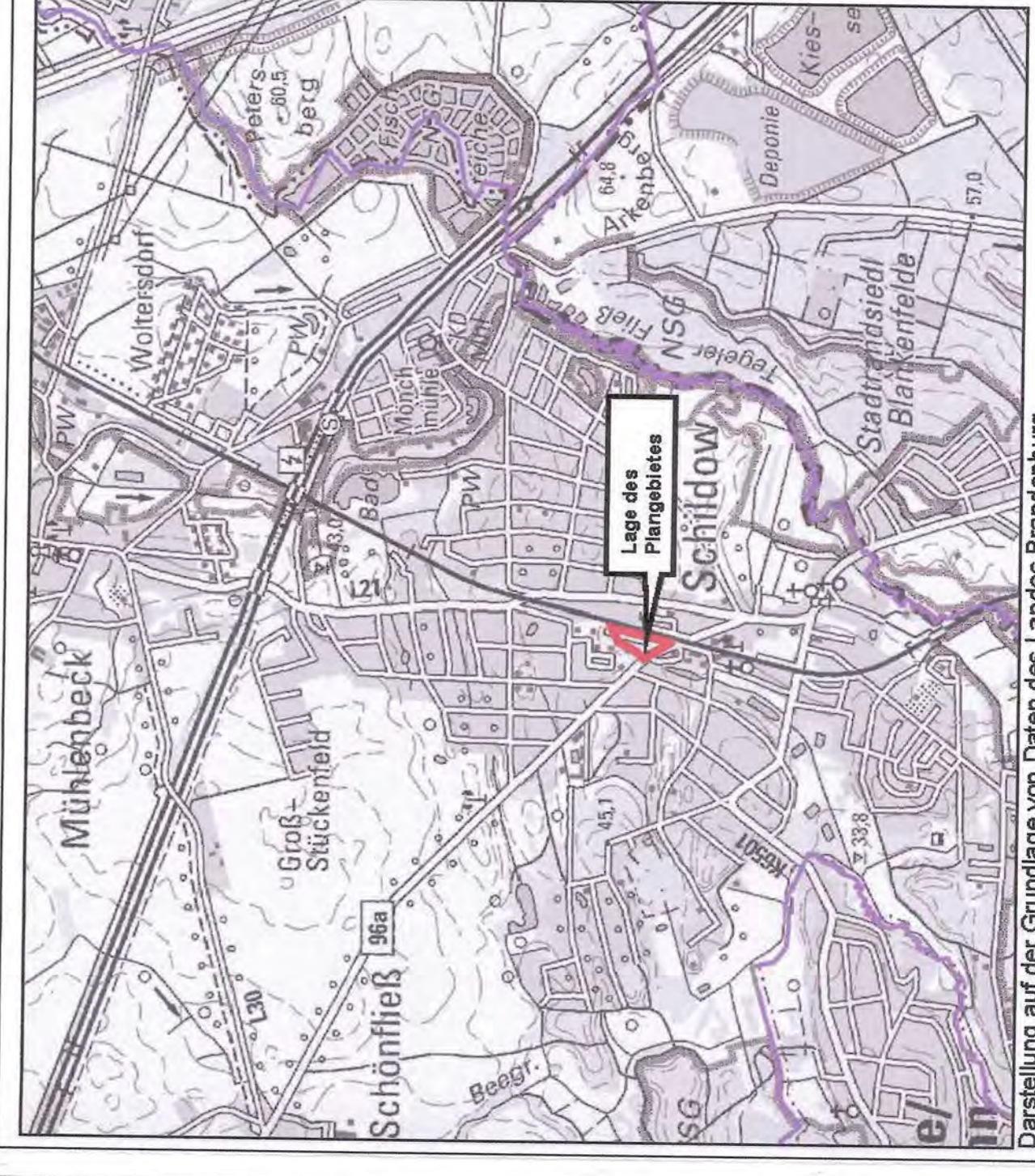
8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2016 wurde am 05.12.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Oktober 2016 zum Bebauungsplan wurde geändert.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2016
 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.04.2017
 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Behauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow Nr. 24
 "Wohnbebauung Schönfließer Straße – An der Heidekrautbahn - West"
 (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Satzung Oktober 2016

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig - Architektin -
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
 16547 Binzenerde, Tel.: 03303 502516
 e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de