

Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0 offen Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche mit Spielfläche

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Informative Darstellungen

-13,72- Abstandsmaß
 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. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Vortreten von baulichen Anlagen, und zwar für Terrassen, bis zu 2 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Private Grünflächen

4. Die als Gemeinschaftsanlage festgesetzte private Grünfläche mit Spielfläche ist den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet. Die Flächenanteile der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten privaten Grünfläche mit Spielfläche sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen. Die 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. Die Flächenanteile der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GST und der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Fläche GFL sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche A) sind mindestens 18 einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18/20 cm auf einer Fläche von jeweils mindestens 30 m² zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. 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 und D).
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen B und C) 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)

9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche D) ist je 3 m² ein 1 Strauch gemäß Pflanzliste mit einer Mindesthöhe von 80/100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10. 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)

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

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

12. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen von:

- 35 dB(A): im allgemeinen Wohngebiet bei den der Schönfließer Straße zugewandten Fassaden bis zu einer Tiefe von 5 m ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schönfließer Straße.
 - 30 dB(A): alle sonstigen Fassaden im allgemeinen Wohngebiet
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

14. Die Fläche GFL ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Anlieger, Besucher, Radfahrer und zuständigen Unternehmensträger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche GF 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)

Hinweise

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

Flurstücksliste

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. 27 Jahrgang, Nr. 14 vom 20. Mai 2016).

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Mühlenbecker Land, den

Siegel Dipl.-Ing. Detlef-Rainer Werth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Bebauungsplan GML Nr. 28 "Wohnbebauung Schönfließer Straße" als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Mühlenbecker Land, den

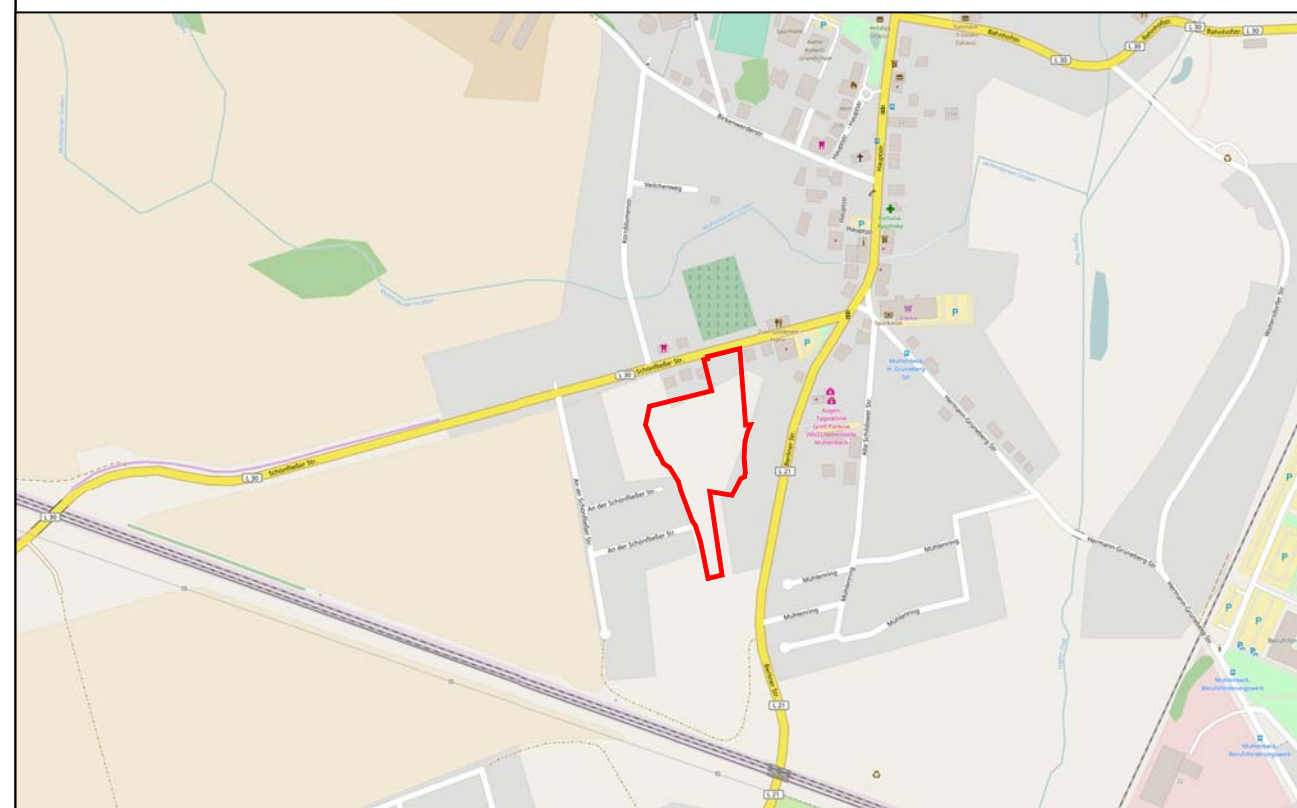
Siegel Filippo Smaldino-Stattaus
Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan GML Nr. 28 "Wohnbebauung Schönfließer Straße" wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den

Siegel Filippo Smaldino-Stattaus
Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

Lage des Plangebiets



Gemeinde Mühlenbecker Land



Bebauungsplan GML Nr. 28 „Wohnbebauung Schönfließer Straße“

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000 05.10.2017

Planbearbeiter: Plan und Praxis, Berlin

