

**Textliche Festsetzungen**

**Bebauungsplan GML Nr. 16 "Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfieß"**  
Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow

**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

- Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - 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.

- Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltung,
  - Gartenbaubetriebe

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

**2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. und §19(4) BauNVO)**

- Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt: Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten GRZ ist ausnahmsweise auf diesen Baugrundstücken zulässig, soweit vor dem Datum des Satzungsbeschlusses durch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen bereits eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bestand.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)**

- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden baulichen Anlagen vor dem Datum des Satzungsbeschlusses rechtmäßig bestanden, und die rechtmäßig vorhandene Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe und die Firsthöhe des rechtmäßig vorhandenen Gebäudes nicht überschritten werden.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**

- Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bis zu einer Grundstückstiefe von 4m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Hermsdorfer Straße die Errichtung folgender baulicher Anlagen unzulässig, wenn diese Gebäude sind oder von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen:
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie
  - bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**4. Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (§9(1)10. BauGB, BauNVO)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist nur die Errichtung von Grundstückseinfriedungen gemäß Nr. 5 dieser textlichen Festsetzungen zulässig. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist auf diesen Flächen unzulässig. Die Flächen dienen der Nutzung als unbebaute Teile der Wohnbaugrundstücke.

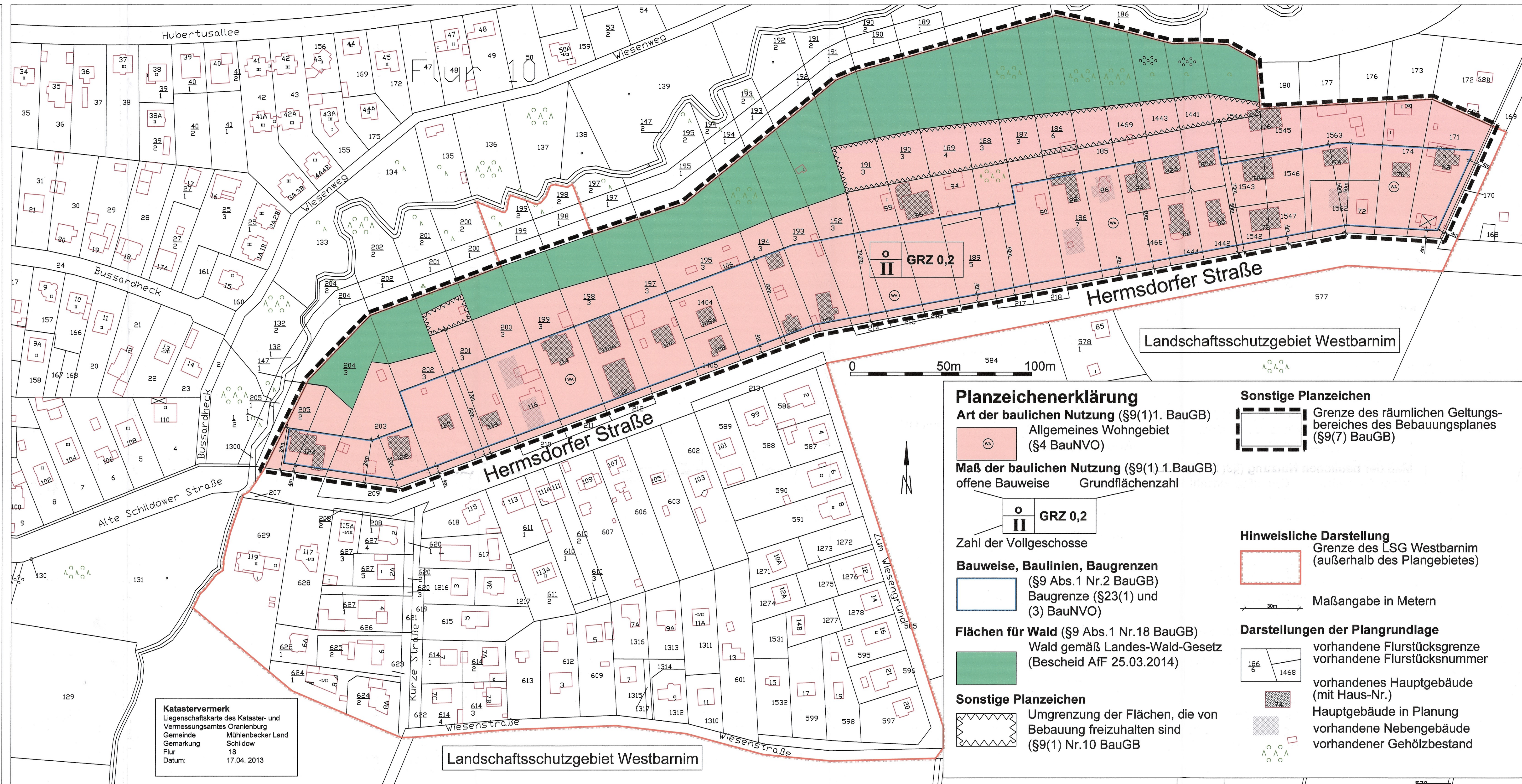
**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf 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.

**II. Nachrichtliche Übernahmen (§9(4) BauGB)**

- Im Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
- Auf den Baugrundstücken im Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

**Planzeichnung des Bebauungsplans und Planzeichenerklärung M 1:1000**



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1. BauGB)**

offene Bauweise Grundflächenzahl

GRZ 0,2

Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)

**Flächen für Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)**

Wald gemäß Landes-Wald-Gesetz (Bescheid AfF 25.03.2014)

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9(1) Nr.10 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

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

**Hinweisliche Darstellung**

Grenze des LSG Westbarnim (außerhalb des Plangebietes)

Maßangabe in Metern

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Hauptgebäude (mit Haus-Nr.)

Hauptgebäude in Planung vorhandene Nebengebäude vorhandener Gehölzbestand

**Katastervermerk**  
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg  
Gemeinde Mühlenbecker Land  
Gemarkung Schildow  
Flur 18  
Datum: 17.04.2013

**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./IOB, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./IO, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

**Verfahrensvermerke (1)**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 17.06.2013 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister
- 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.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke (2)**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Mai 2014 haben in der Zeit vom 18.06.2014 bis einschließlich 21.07.2014 nach §13 BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13 BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 16.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister

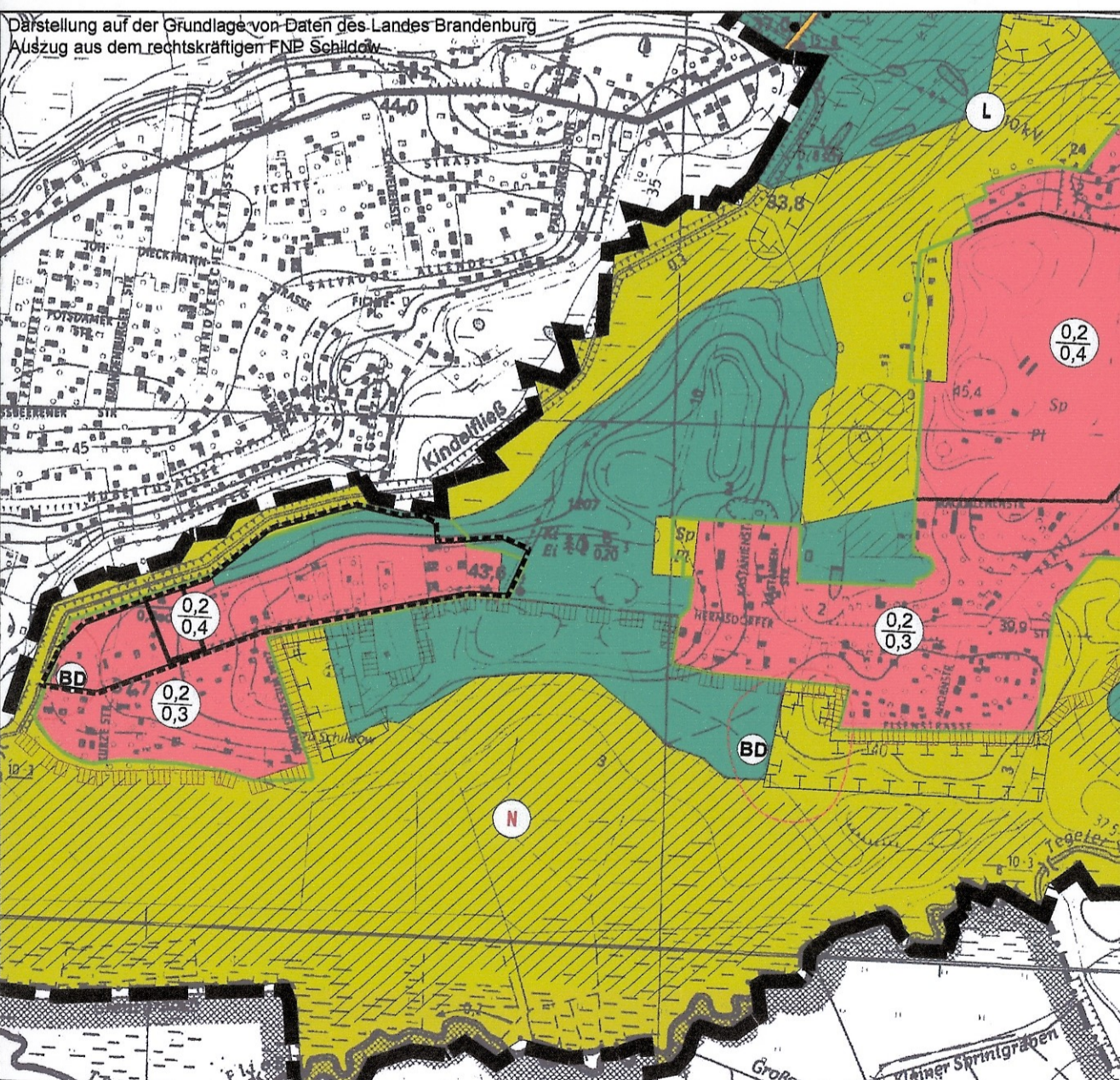
**Verfahrensvermerke (3)**

- Im Ergebnis der Beteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom November 2014 haben in der Zeit vom 16.01.2015 bis einschließlich 30.01.2015 nach §4a(3) BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist und nur zur Änderung des Planentwurfes abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke (4)**

- Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4a(3) BauGB zur Änderung des Planentwurfes beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 09.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 12.10.2015 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 17.04.2013 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Ort, Datum Schildow, 27.10.15  
Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
- Der Bebauungsplan in der Fassung von Juli 2015 wurde am 12.10.2015 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Juli 2015 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Mühlenbecker Land, den 14.10.2015  
Der Bürgermeister
- Das Inkrafttreten 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 29.10.2015 wie folgt bekannt gemacht worden:  
Ankündigung Nr. 6 vom 29.10.2015  
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 Schadensersatzansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 29.10.2015 in Kraft getreten.  
Mühlenbecker Land, den 02.11.2015  
Der Bürgermeister

**Lage des Plangebietes**



**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land  
Ortsteil Schildow GML Nr.16  
"Wohngebiet westliche Hermsdorfer Straße - Am Kindelfieß"**

**Planungsphase: Satzung  
Planungsstand: Juli 2015**

**Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -**  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13  
16647 Birkenwerder, Tel. 03303 802918  
e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

