

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

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

- (1) Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO
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 störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (2) Gem. §(1)6 BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungswesens,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

- (1) Als **Höchstmaß** werden festgesetzt:
- | | |
|---------------------|----------|
| Grundflächenzahl | GRZ 0,25 |
| Geschossflächenzahl | GFZ 0,5 |

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1)6. BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Pflanzgebote (§9(1)20 und 25. a) BauGB)

Je 99 m² bebauter Grundfläche auf dem Flurstück 27/1 ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.
Auf dem Flurstück 27/1 ist je 263 m² bebauter Grundfläche 1 Baum außerhalb der Maßnahmenfläche auf der Baugrundstückfläche des Flurstückes 27/1 zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- oder abzurunden.
Auf den übrigen Baugrundstückflächen im Plangebiet ist je vollendete 500 m² dieser übrigen Baugrundstückflächen ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl eingerechnet.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

Im dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L 21) bis zu einer Tiefe von 20 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L 21) wird für Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, folgendes festgesetzt:

1. Für nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer) wird ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) festgesetzt.
2. Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§81 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

- (1) Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.
- (2) Für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss gilt mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (z. B. Giebeln, Eingangsüberdachungen):
1. Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Mansarddach
 2. Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern: nur 35° - 46°
 3. Dachneigungen für Mansarddächer: Oberdach nur 25° - 40°
Unterdach nur 55° - 65°
 4. Dämpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Dämpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9(1)1. BauGB, § 4 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9(1)2. BauGB)

--- BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §23(1)und(3) BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER

VORHANDENES GEBÄUDE

VORHANDENER BAUM

VORHANDENER ZAUN

VORHANDENE GELÄNDEHÖHE ÜBER NHN (BEZUGSSYSTEM DHHN 92)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME §9(6) BauGB

GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES „WESTBARNIM“

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

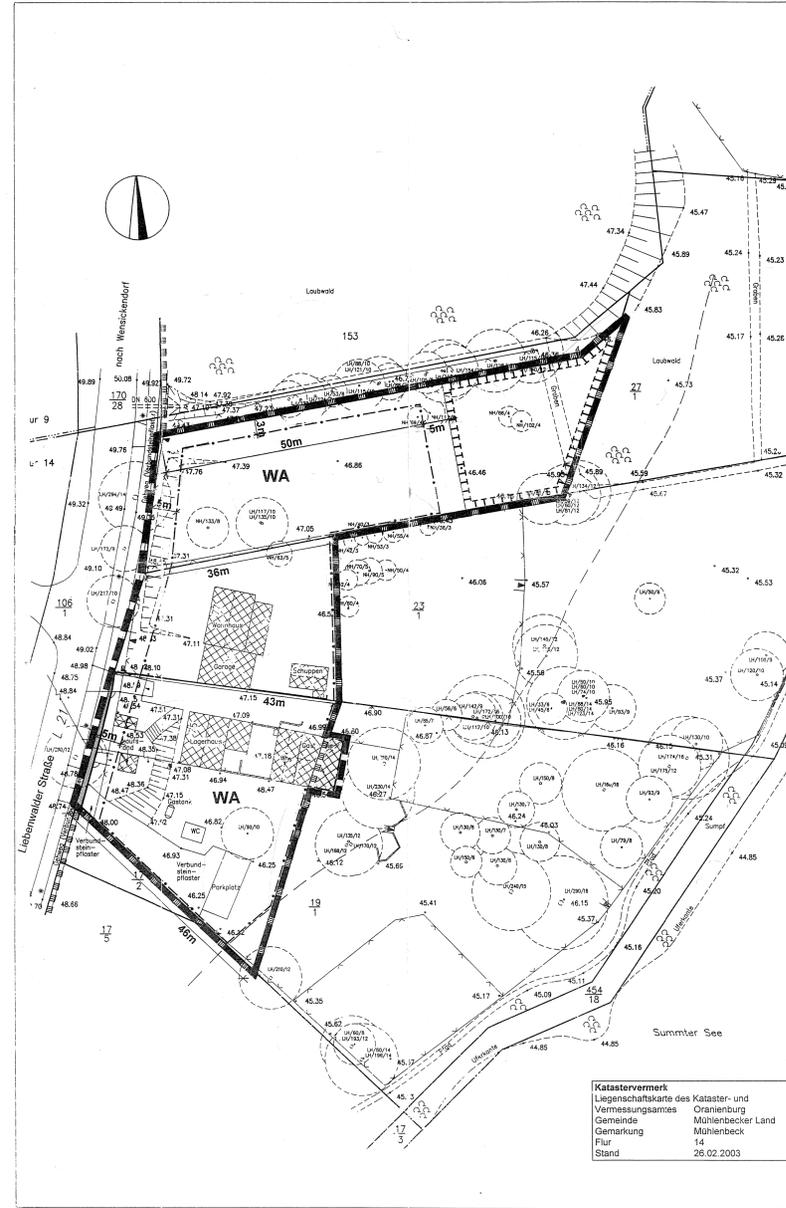
- §24(2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004
i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 10 des Gesetzes vom 5.5.2004 (BGBl. I S. 718).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsrelativierungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am **26.06.03** von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
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 beauftragt.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz.1 BauGB wurde am **27.07.03** durchgeführt.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 28.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.05.2003 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 05.05.2003 haben in der Zeit vom 22.09.2003 bis zum 24.10.2003 nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 BauGB beauftragt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 15.09.2004 von der Offengabe informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Zur einfachen Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden die berührten Träger öffentlicher Belange und die berührten Bürger mit Schreiben vom 03.12.2003 beauftragt.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **18.04.04** geprüft und alle Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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: **15.02.04**
Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

Der Bebauungsplan in der Fassung vom März 2004 wurde am **18.04.04** von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom März 2004 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbecker Land, den **02.02.05**
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 246 Abs.1a BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat Maßgaben und Auflagen erteilt.

Die Maßgaben wurden mit Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2004 erfüllt. Die Erfüllung der Maßgaben wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom **25.02.05** bestätigt.

Mühlenbecker Land, den **18.04.05**
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

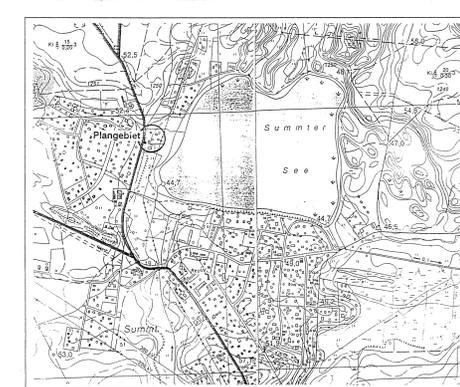
Mühlenbecker Land, den **18.04.05**
Der Bürgermeister

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 **18.04.05** bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§216 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **18.04.05** in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den **18.04.05**
Der Bürgermeister

In Kraft getreten durch Bekanntmachung am 14.04.2005
(Plan mit Genehmigungsstempel siehe Seite 2 Abt.14)



BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND „AM SUMMTOR SEE“
Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

SATZUNG März 2004
mit Einräumung der Maßgaben und Auflagen aus dem Präventiv des Bauordnungs- und Planungsamtes Oberhavel gemäß Beschlusses vom 07.12.2004

Planungsstelle: Vermessungsamt Lützen (2011 Dipl.-Ing. Fritzsche, Köhlerstr. 15-17, 16115 Oranienburg, Tel. 03301 58630)

Planerfassung: Dipl.-Ing. Arne Ludwig, Architektin - BA 1222-81-1-A
Dipl.-Ing. Ralf Ludwig, Landschaftsarchitekt - BA 1220-91-1-L
Planungsbüro Ludwig, Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Bienenwerder, Tel. 03303-922210

PLANNINGSDIENST LUDEWIG