

Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Platz Zweckbestimmung "Platz"
- Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"

Sonstige Festsetzungen

- Mit Wege- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Plangrundlage

- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Höhepunkt mit Höhenangabe
- Böschung

Informative Darstellungen

- 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)

Immissionsschutz

2. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche b mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der Linie C-D ausgerichtet sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf den Flächen c und d in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Die Flächen GF 1 und GF 2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Die Linie zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachelndeckung nur Farbtöne in rot, braun oder rotbraun zulässig. Glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sind unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Oberflächen von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.
3. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von grellen Fassadenfarben unzulässig.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert durch die 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 70092 - mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schönfließ; bronzezeitliche Siedlung.

4. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Tiefenentrummerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdengriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

5. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungslage sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

6. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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).

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 10.05.2017 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB war abgesehen worden.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

2. Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 21a "Wohnen am Gutspark" wurde die frühzeitige Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Fachbereich Bauen, Ordnung, Bürgerservice der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Zeit vom 16.08. - 30.08.2018 zu informieren.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 02.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom November 2018 haben in der Zeit vom 18.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 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 und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 13.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Dass Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

8. 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. Silke Friedrich
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

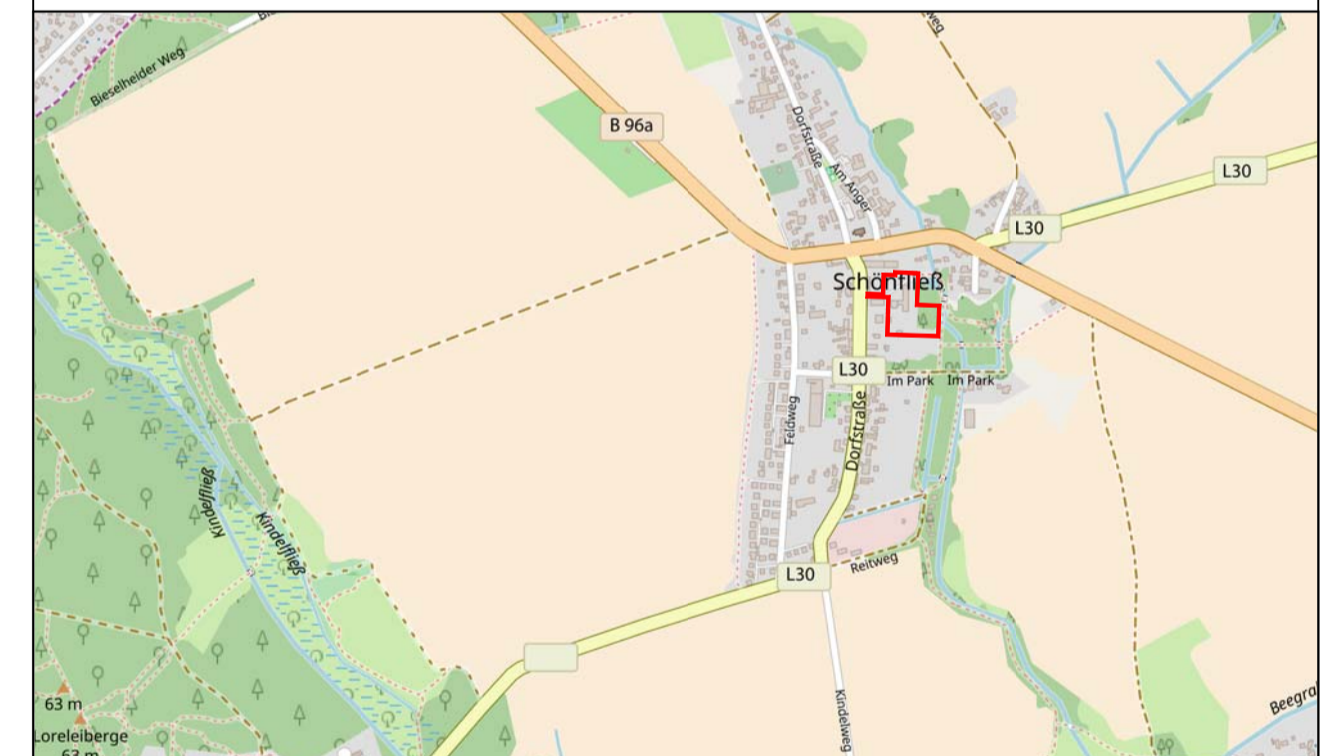
9. Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Bebauungsplan GML Nr. 21a "Wohnen am Gutspark" als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan GML Nr. 21a "Wohnen am Gutspark" 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 wie folgt bekannt gemacht worden:
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 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 in Kraft getreten.
Mühlenbecker Land, den

Siegel Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

Lage des Plangebiets



Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“

Entwurf

Maßstab 1 : 500 15.11.2018
Planbearbeiter: Plan und Praxis, Berlin

