

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im Allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze, Garagen und Gewächshäuser außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Als Kompensation aufgrund des BauGB ist im Geltungsbereich die Anpflanzung einer ca. 5 m breiten frei wachsenden Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 81, beginnend an der Flurstücksgrenze zu Flurstück 873 in einem Umfang von 60 m² vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches ist auf dem Flurstück 81 die Heckenpflanzung in einem Umfang von 240 m² fortzusetzen (Regelung im städtebaulichen Vertrag). Die Maßnahme hat einen gesamten Umfang von 300 m² und kann nach HVE im Verhältnis von 2 : 1 auf die Flächenversiegelung angerechnet werden. Die Versiegelung von Flächen ist somit ausgeglichen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die Pflanzung einzubeziehen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm, je 10 m Hecke ist ein Baum zu pflanzen. Des Weiteren sind je 25 m² Hecke 2 Heister und 20 Sträucher vorzusehen (H 80-120 cm, mit mind. 3-6 Trieben).

5. Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A kann ein maximal eingeschossiger Wintergarten errichtet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander".

Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris agg	Wild-Äpfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans "Dorfstraße 6D" mit Begründung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Michendorf, den _____

Bürgermeister _____

Der Bebauungsplans "Dorfstraße 6D", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am _____ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

Michendorf, den _____

Bürgermeister _____

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt

Michendorf, den _____

Bürgermeister _____

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten

Michendorf, den _____

Bürgermeister _____

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte gemäß dem Stand vom Oktober 2016 übereinstimmen.

Seddin, den _____

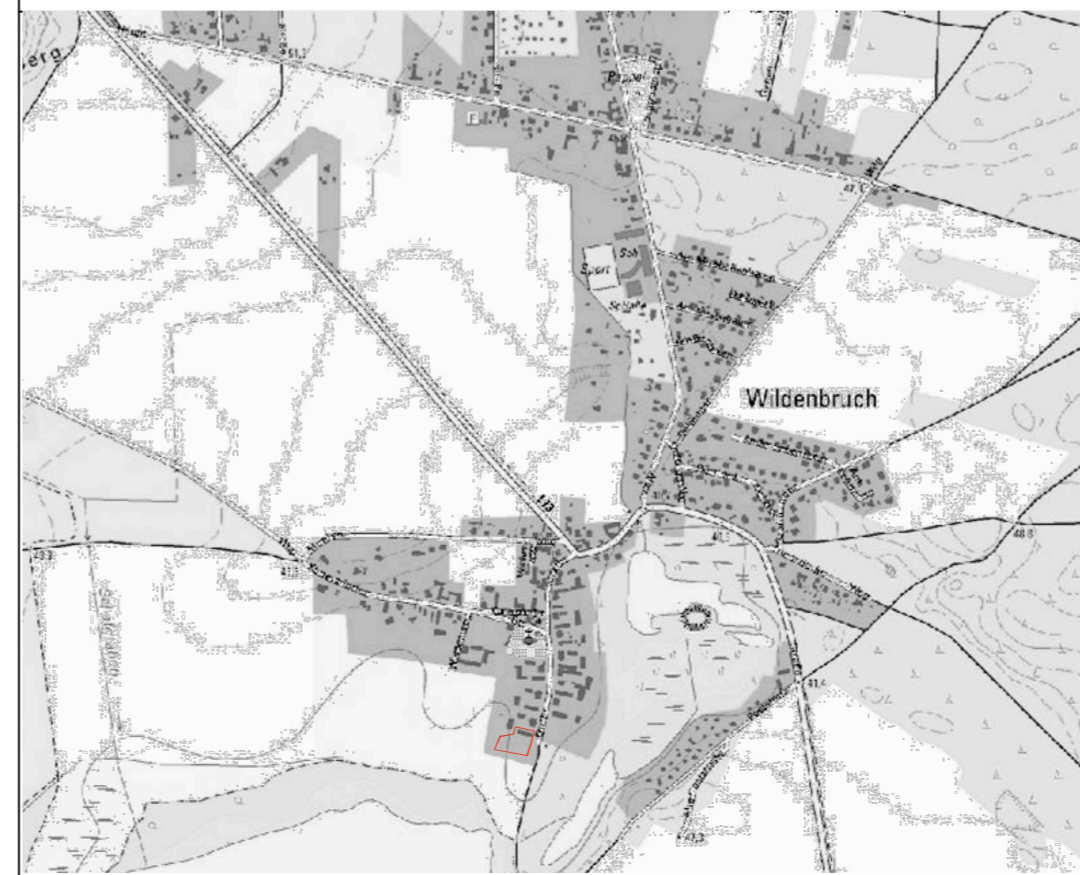
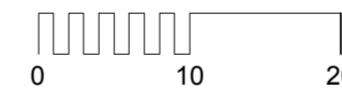
Rechtsgrundlage

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

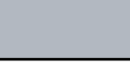


Planunterlage: Vermessung vom Oktober 2016


Maßstab 1 : 500



Zeichnerische Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)


Maß der baulichen Nutzung


0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

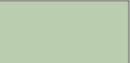
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Umgrenzung von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)


St Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GW Zweckbestimmung Gewächshaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)


Grünflächen

 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


Ein bzw. Ausfahrten

 Einfahrts- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet

Gemeinde Michendorf

Ortsteil Wildenbruch

Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D"

Fassung vom 18. Juli 2017

Bebauungsplan:
Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !**