

## Textliche Festsetzungen

- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Versorgung ist eine Fläche für Anlagen zur Verteilung elektrischer Energie mit einer Grundfläche von höchstens 24 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Bezugspunkt für die Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Erschließungsstraße. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO)
- Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der ersten Baugrenze auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB sowie § 23 Abs. 5 BauGB)
- Die Größe der Baugrundstücke darf 700 qm nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen der Feuerwehr. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz gegen Lärm die Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R_{w, res} = 40$  dB aufweisen. Die Korrekturwerte  $K_{A}$  der DIN 4109-2 sind zu berücksichtigen. Die resultierenden Schalldämmmaße dürfen nicht durch Lüftungsanlagen o.ä. reduziert werden. An Fassaden oder Fassadenbereichen, die einen nächtlichen Beurteilungspegel von  $L_{A} > 35$  dB(A) aufweisen, dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Die DIN 4109-1, 2 sind in der Gemeindeverwaltung Michendorf einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Je angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist mindestens ein Nadel- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Gruppe A mittel- bis großkronige Bäume der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen neu zu pflanzen. Erhaltener, standortgerechter Baumbestand entsprechend der Gruppe A der Pflanzliste der Anlage 1 der Satzung zum Schutz von Bäumen der Gemeinde Michendorf ist anzurechnen. Baumbestand ist gleichartig zu ersetzen.
- Dächer sind bei einer Dachneigung unter 15 % zu begrünen oder mit Solaranlagen zu decken. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Zwerchhäuser auf ein Drittel der Fassadenlänge zulässig. (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

## Nachrichtliche Übernahme

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/2018 "An der Rotdornallee" gilt die Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen vom 6. September 2016. Die Satzung wurde am 5. September 2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf beschlossen und im Amtsblatt der Gemeinde Michendorf vom 19. September 2016 öffentlich bekannt gemacht.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan 01/2018 "An der Rotdornallee" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Michendorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Michendorf vom \_\_\_\_\_ 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 (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Michendorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

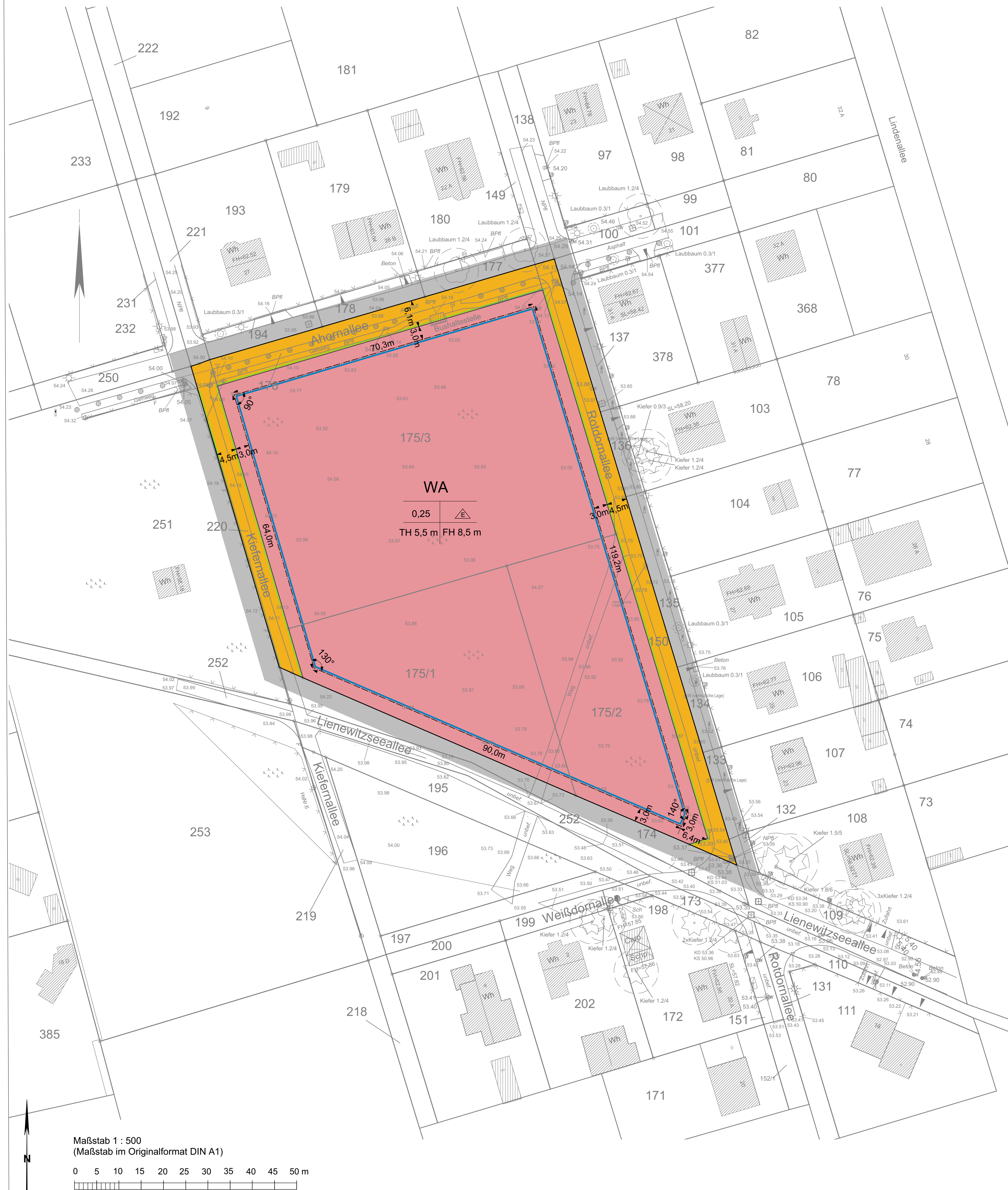
## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Beiligt, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlage

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



## 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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

TH Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

— nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Verkehrsflächen

— Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Darstellungen ohne Normcharakter

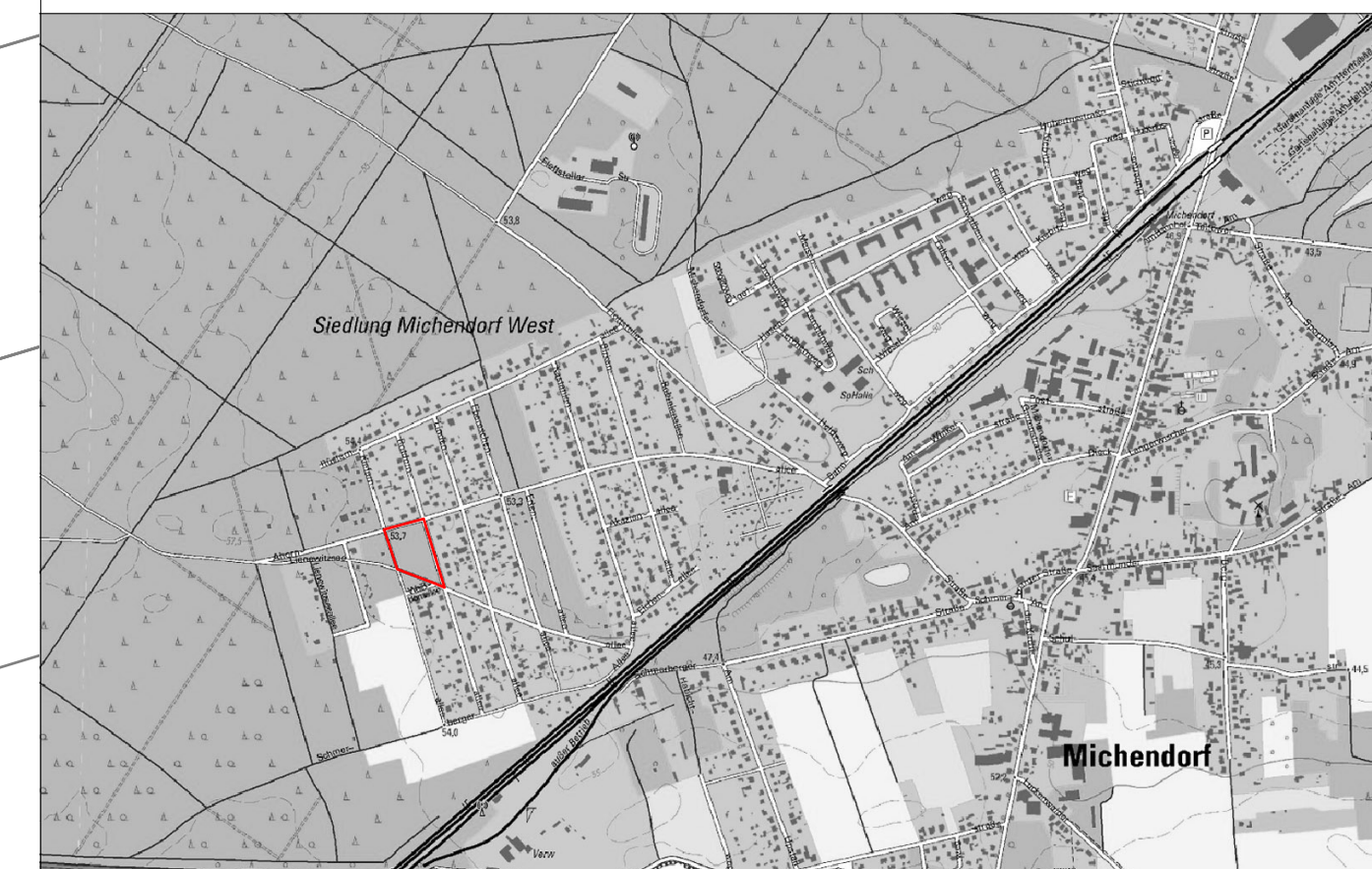
— 16,5m — Bemaßung

## Pflanzliste

Gruppe A Mittel- bis großkronige Bäume  
Laubbaum: Stammumfang 12-14cm, 3x verschult, mit Ballen  
Nadelbaum: Höhe 150-175 cm, 3x verschult, mit Ballen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Zitterpappel	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides	Winterlinde	Tilia cordata
Moorbirke	Betula pubescens	Bastardulme	Ulmus x hollandica
Sandbirke	Betula pendula	Berglume	Ulmus glabra
Rotbuche	Fagus sylvatica	Feldulme	Ulmus minor
Stieleiche	Quercus robur	Flatterulme	Ulmus laevis
Traubeneiche	Quercus petraea	Bruchweide	Salix fragilis
Roteiche	Quercus rubra	Salweide	Salix caprea
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Silbenweide	Salix alba
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Hohe Weide	Salix x rubens
Hainbuche	Carpinus betulus	Europ. Lärche	Larix decidua
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarzpappel	Populus nigra	Walnuss	Juglans regia

## Übersichtskarte Plangebiet 1 : 20.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1 : 20.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2016

## Gemeinde Michendorf, Ortsteil Michendorf

## Bebauungsplan 01/2018 "An der Rotdornallee"

Fassung vom 12. März 2019

Planungsträger:  
Gemeinde Michendorf  
Potsdamer Str. 33  
14552 Michendorf

Bebauungsplan:  
SR Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin