

# BEBAUUNGSPLAN 01/2015 "AN DER UMGEHUNGSBAHN"



Planunterlage:  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gunter Rodemerk ÖbVI, Potsdam  
Stand 02.03.2016

Gebäude  
 Flurstückgrenze  
 Flurstücksnummer

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### SPORT- UND SPIELANLAGEN

- Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung, z.B.
  - Zweckbestimmung Multifunktions-spielfeld
  - Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche

### VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - Naturnahe Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, z.B. FLÄCHE A
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, z.B. FLÄCHE B, C

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Lärmschutzwand A - B
- Abgrenzung Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 1. Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind neben den gemäß der Zweckbestimmung zulässigen Sport- bzw. Spielanlagen auch solche dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (wie zum Beispiel Ballfangzäune, Traversen, Beleuchtungsanlagen, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Geräteschuppen, Sanitärgebäude, Einfriedungen, Stellplätze) zulässig. Die Grundfläche der dem Nutzungszweck dienenden Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen, WC) darf eine Größe von insgesamt 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche" ist die Errichtung einer Skateanlage nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 3. Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen ist eine Befestigung von Wegen Plätzen sowie Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Sickerpflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

**Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 4. Entlang der festgesetzten Linie A-B für eine Lärmschutzanlage ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 5 m über dem angrenzenden Geländeneiveau zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D<sub>L,R</sub> von mindestens 25 dB aufweisen.

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 5. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten FLÄCHE A ist der standortgerechte, einheimische Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang nach zu pflanzen. Hierzu ist je angefangene 25 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum der in der Pflanzliste „Baumarten für Ersatzpflanzungen / Gruppe A“ gemäß Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung<sup>1</sup> genannten Arten und Qualitäten zu pflanzen oder zu erhalten.

6. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten FLÄCHE B ist ein standortgerechter, einheimischer Bestand an Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und bei Abgang nach zu pflanzen. Hierzu ist je angefangene 25 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum der in der Pflanzliste „Baumarten für Ersatzpflanzungen / Gruppe A“ gemäß Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung<sup>1</sup> genannten Arten und Qualitäten zu pflanzen oder zu erhalten.

Zusätzlich ist auf der Fläche eine Unterpflanzung mit Sträuchern anzulegen. Dabei ist je angefangene 2 m<sup>2</sup> Fläche 1 Strauch der in der Pflanzliste „Baumarten für Ersatzpflanzungen / Gruppen B und C“ gemäß Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung<sup>1</sup> genannten Arten anzu- pflanzen oder zu erhalten.

7. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten FLÄCHE C ist ein standortgerechter, einheimischer Bestand an Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und bei Abgang nach zu pflanzen. Hierzu ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum der in der Pflanzliste „Baumarten für Ersatzpflanzungen / Gruppe A“ gemäß Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung<sup>1</sup> genannten Arten und Qualitäten zu pflanzen oder zu erhalten. Die vorhandenen Bäume können angerechnet werden.

Zusätzlich ist auf der Fläche eine Unterpflanzung mit Sträuchern anzulegen. Dabei ist je angefangene 5 m<sup>2</sup> Fläche 1 Strauch der in der Pflanzliste „Baumarten für Ersatzpflanzungen / Gruppen B und C“ gemäß Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung<sup>1</sup> genannten Arten anzupflanzen oder zu erhalten.

<sup>1</sup> (in ihrer jeweils gültigen Fassung)

## HINWEISE

**Pflanzliste**  
 Die bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 zu verwendende Pflanzliste (Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung) ist dem Anhang der Begründung beigelegt.

**Artenschutz**  
 Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans einschließlich der Beseitigung von Gehölzen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden.

**Baumschutzsatzung**  
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der „Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen“ in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Stellplatzsatzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen – Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Michendorf in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## VERFAHREN

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 18.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Michendorf, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Michendorf, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung ....., bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben zur Beteiligung der Öffentlichkeit zuletzt in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Michendorf, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom.....und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan (Entwurf.....) sowie seiner Begründung mit Umweltbericht beteiligt, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Michendorf, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

5. Die verwendete Planunterlage 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....Ort, Datum Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am ..... den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Michendorf, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Michendorf, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

8. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienstzeiten auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... bzw. durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Michendorf, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

## SATZUNG

### der Gemeinde Michendorf über den Bebauungsplan 01/2015 „An der Umgehungsbahn“

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf vom ..... nebenstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, für das Bebauungsplangebiet im Ortsteil Langerwisch der Gemeinde Michendorf erlassen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr.5)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Januar 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

## LAGE



**Gemeinde Michendorf**  
**OT Langerwisch**  
**Bebauungsplan Nr. 01/2015**  
 „An der Umgehungsbahn“

Vorentwurf August 2021 Maßstab 1 : 1.000

stad  
land  
fluss  
Städtebau und Stadtplanung BDA SRL