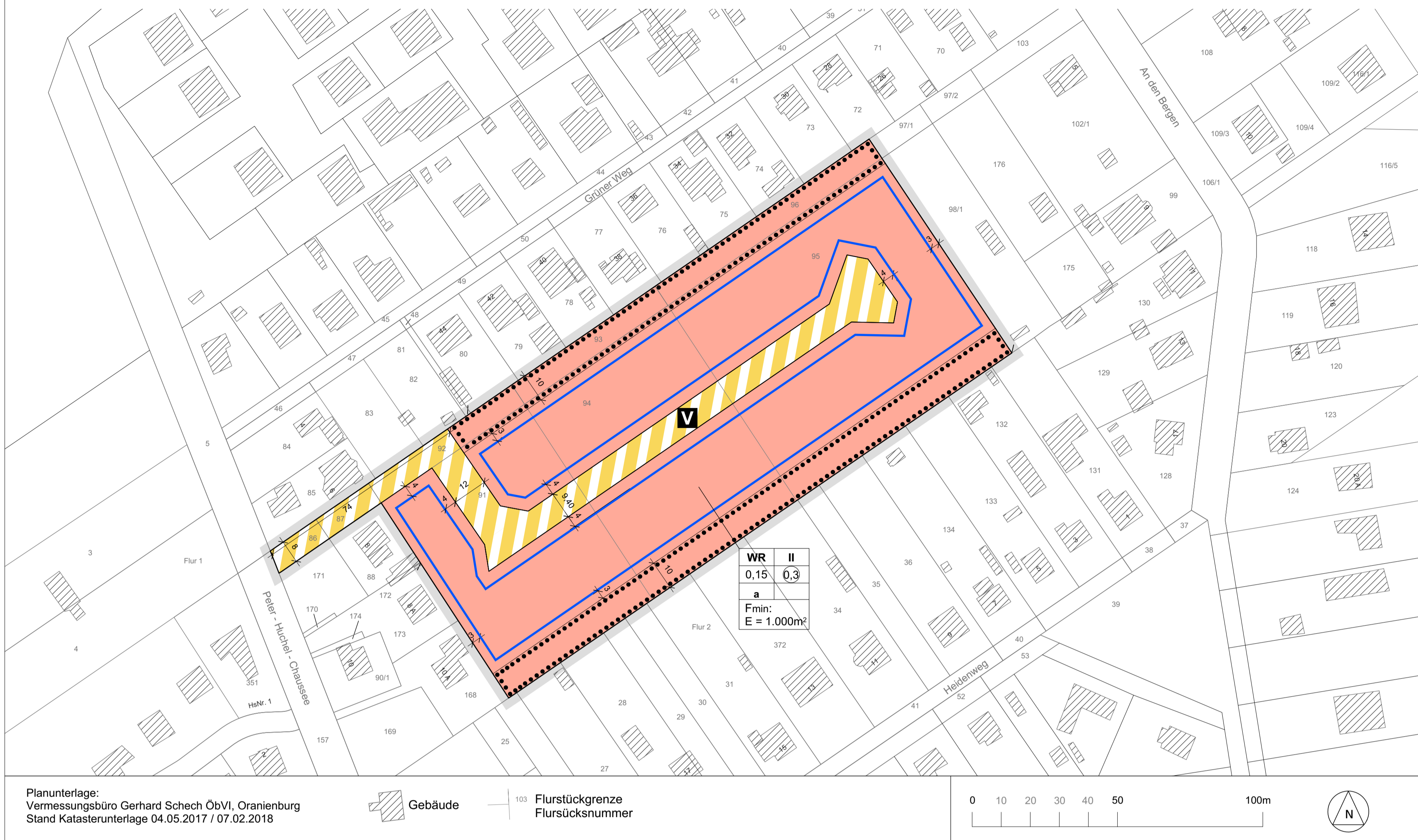


BEBAUUNGSPLAN 05/2018 "PETER-HUCHEL-CHAUSSEE / AN DEN BERGEN"



Planunterlage:
Vermessungsbüro Gerhard Schech ÖbVI, Oranienburg
Stand Katasterunterlage 04.05.2017 / 07.02.2018

Gebäude
 Flurstückgrenze
 Flurstücksnummer



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR** Reines Wohngebiet
- 0,15** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,15
- 0,3** Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,3
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)

VERKEHRSFÄCHEN

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Anlagen zur Kinderbetreuung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2. Für das reine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf 15 m nicht überschreiten.

MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Die Größe der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet darf 1.000 m² nicht unterschreiten.

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Pflanzflächen. Einfriedungen sind von der Einschränkung ausgenommen. Flächenhafte Erdwärmekollektoren sind im reinen Wohngebiet unzulässig.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen sowie Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

ERHALTUNG VON BÄUMEN, ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Auf den Baugrundstücken im reinen Wohngebiet ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens eine Waldkiefer (Pinus sylvestris), Stieleiche (Quercus robur) oder Sandbirke (Betula pendula) mit einem

Stammumfang 60 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über den Erdboden) zu erhalten. Ist eine entsprechende Anzahl Bäume auf dem Baugrundstück nicht vorhanden oder kann sie nicht erhalten werden, ist der Baumbestand durch Neupflanzung der in der Pflanzliste "Baumarten für Ersatzpflanzungen / Gruppe A" gemäß Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung genannten Arten und Qualitäten zu ergänzen. Bei Abgang einzelner Bäume ist im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen.

7. Innerhalb der umgrenzten Pflanzflächen sind alle gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 anrechenbaren Bäume zu erhalten.

Zudem sind 20 % der umgrenzten Pflanzflächen mit Sträuchern der in der Pflanzliste "Baumarten für Ersatzpflanzungen / Gruppen B und C" gemäß Anlage 1 der Michendorfer Baumschutzsatzung genannten Arten anzulegen. Dabei ist je angefangene 1 m² Fläche 1 Strauch anzupflanzen und/oder zu erhalten.

HINWEISE

Pflanzliste

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

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches 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 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Michendorf, den Siegel Der Bürgermeister

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

Michendorf, den Siegel Der Bürgermeister

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 ausgelegt. 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 Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom.....und Zuzenden der Bauungsplanunterlagen 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 Der Bürgermeister

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 Der Bürgermeister

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

Michendorf, den Siegel Der Bürgermeister

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 Der Bürgermeister

SATZUNG

der Gemeinde Michendorf über den Bebauungsplan 05/2018 „Peter-Huchel- Chaussee / An den Bergen“

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), 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 Wilhelmshorst der Gemeinde Michendorf erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

LAGE



Gemeinde Michendorf
OT Wilhelmshorst
Bebauungsplan Nr. 05/2018
„Peter-Huchel- Chaussee/ An den Bergen“

Vorentwurf Juni 2020

Maßstab 1 : 1.000