

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		Obstwiese
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		Feldgehölz
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)		Sonstige Planzeichen
GR 180 qm Grundflächenzahl (GR) als Höchstmaß	II Zahl der Geschosse als Höchstmaß	Maß in Metern
TH/FH Traufhöhe / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß		Flurstücksgrenzen, geplant
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		Flurstücksgrenzen, geplanter Wegfall
Baugrenze		Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)		bauliche Anlage (Wh=Wohnhaus)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Satteldach (SD)
Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)		Geländehöhe
Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)		Flurstücke
Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Zaun
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)		Laubbaum / Nadelbaum



Übersichtsplan (TK10) (c) GeoBasis DE/LBG



Geltungsbereich der 1. Änderung (Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 02/92 "Mühlenweg")

TEIL B - TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3, Nr.1, 3, 4 und 5 BauNVO) werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Anzahl der Wohnungen
 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen
 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Baugrundstück. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigungen von Grundstücksflächen
 PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Anlage einer Obstwiese: Gemäß Planzeichnung ist die Anlage einer Obstwiese durch Pflanzen von Obstbäumen herzustellen. Pro 100 qm der ausgewiesenen Fläche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die festgelegten Flächen sind freizuhalten von Nebenanlagen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "Obstwiese" am Mühlenweg ist je Baugrundstück eine befestigte Zufahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

Anlage einer Feldgehölzpflanzung: Gemäß Planzeichnung ist ein Feldgehölzstreifen gemäß Pflanzliste Nr. 3 anzulegen.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke: Je angefangene 250 qm der gesamten Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Ein Mindestanteil von 10% der Gesamtgrundstücksfläche ist mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
Dachformen und Dachdeckung
 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 50° betragen. Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Pflanzlisten
Pflanzliste 1 für Bäume: Acer campestre • Feldahorn, Acer platanoides • Spitzahorn, Carpinus betulus • Hainbuche, Crataegus monogyna • Rotdorn, Prunus avium • Vogelkirsche, Quercus robur • Stieleiche, Sorbus aucuparia • Eberesche, Sorbus domestica • Speierling, Tilia cordata • Winterlinde, Tilia platyphyllos • Sommerlinde
Pflanzliste 2 frei wachsende Hecken / Strauchbepflanzung: Cornus sanguinea • Roter Hartriegel, Corylus avellana • Hasel, Euonymus europaeus • Pfaffenhütchen, Lonicera xylostuem • Rote Heckenkirsche, Malus sylvestris • Apfel, Malus domestica • Kulturapfel, Prunus caranus • Pflaume, Prunus domestica • Pflaume, Prunus spinosa • Schlehe, Pyrus communis • Birne, Ribes nigrum • Schwarze Johannisbeere, Rosa canina • Hundsrose, Rosa corymbifera • Heckenrose, Rubus fruticosus • Echte Brombeere, Rubus idaeus • Himbeere, Salix caprea • Salweide, Viburnum lantana • Wolliger Schneeball, Viburnum opulus • Gemeiner Schneeball
Pflanzliste 3 für Feldgehölze: Acer campestre • Feldahorn, Crataegus monogyna • Eingriffiger Weißdorn, Cornus sanguinea • Roter Hartriegel, Euonymus europaeus • Pfaffenhütchen, Lonicera xylostuem • Gemeine Heckenkirsche, Prunus padus • Traubenkirsche, Prunus spinosa • Schlehe, Ribes nigrum • Schwarze Johannisbeere, Rosa canina • Hundsrose, Rosa corymbifera • Heckenrose, Viburnum opulus • Gemeiner Schneeball

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Der Südtteil der Flurstücke 2/3 und 2/6 der Flur 2 in der Gemarkung Wildenbruch befindet sich im Bereich des Bodendenkmal Nr. 30402 „Siedlung der Ur- und Frühgeschichte sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Wildenbruch“, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Weitergehende Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen sind in der Begründung enthalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 28.11.2016 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 "Mühlenweg" (OT Wildenbruch) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. ___ vom ___ bekannt gemacht worden.

Michendorf, den
 Der Bürgermeister _____ Siegel

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. ___ vom ___ bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ___ sowie die Begründung haben in der Zeit vom ___ bis einschließlich ___ in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Michendorf während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.
 Michendorf, den

Der Bürgermeister _____ Siegel

Satzung
 Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 "Mühlenweg" (OT Wildenbruch) am ___ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
 Michendorf, den

Der Bürgermeister _____ Siegel

Ausfertigung
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 "Mühlenweg" (OT Wildenbruch) wird hiermit ausfertigt.
 Michendorf, den

Der Bürgermeister _____ Siegel

Katasterbestätigung
 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 Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Ort, Datum

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. ___ vom ___ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am ___ in Kraft getreten.
 Michendorf, den

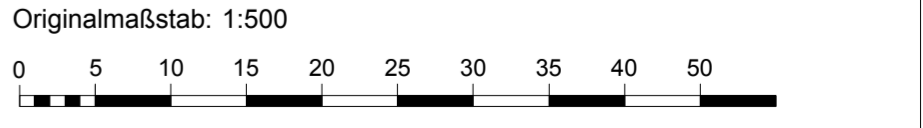
Der Bürgermeister _____ Siegel

Gemeinde Michendorf - OT Wildenbruch

1. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 "Mühlenweg"

Stand: Satzung, Juni 2017

Geltungsbereich:
 Gemarkung Wildenbruch, Flur 2, Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6



Auftraggeber
 Gemeinde Michendorf
 Potsdamer Straße 33
 14552 Michendorf

Planungsbüro
 Plan-Faktor
 Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR
 Glogauer Str. 20
 10999 Berlin