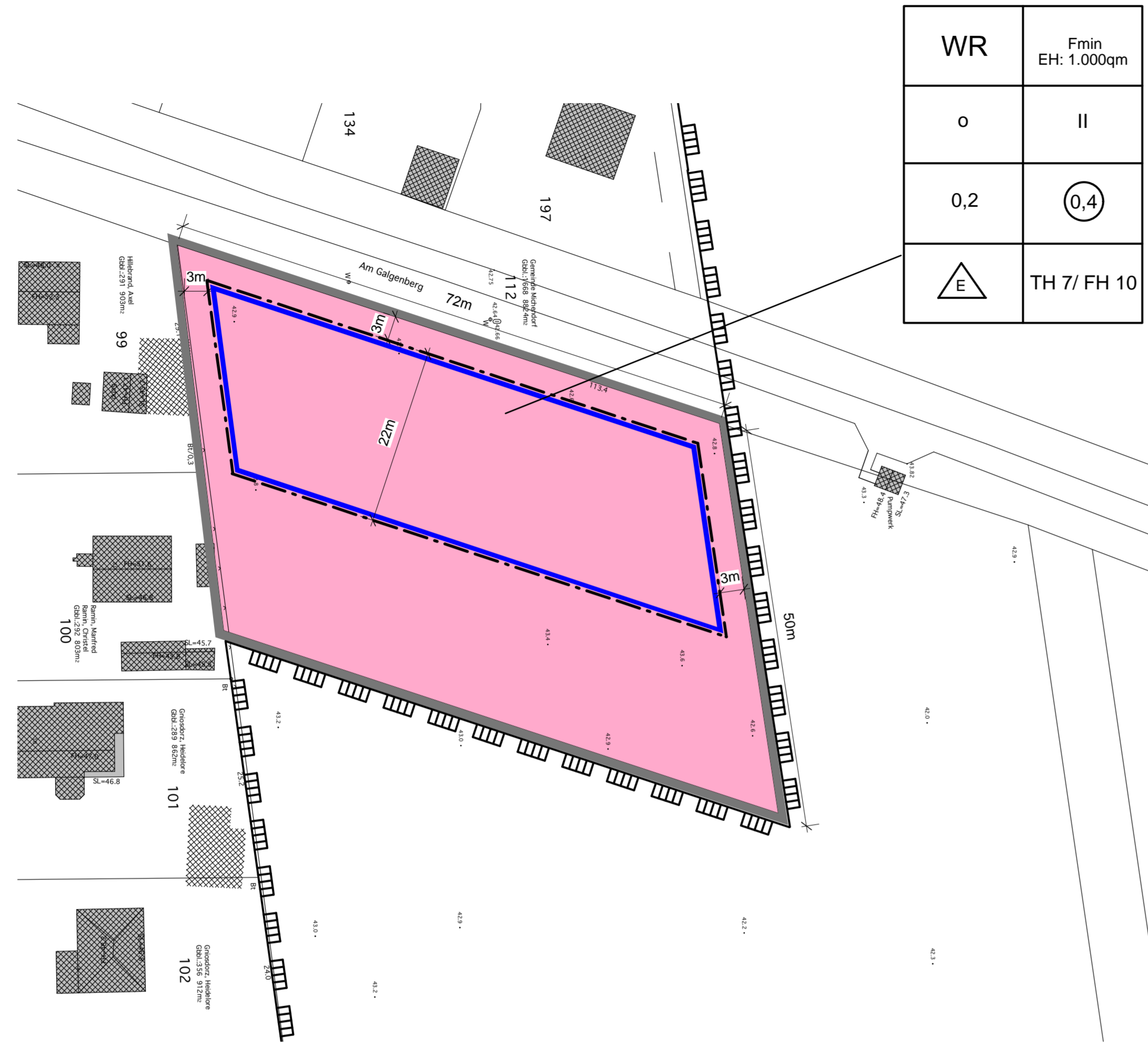
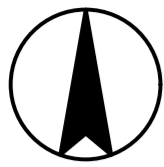


TEIL 1: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN Maßstab 1: 500



WR	F <sub>min</sub> EH: 1.000qm
o	II
0,2	0,4
△ <sub>E</sub>	TH 7/ FH 10

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**  
Die Gemeinde Michendorf hat in Ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes 06/2017 "Am Galgenberg" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Michendorf, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin Siegel

**Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes 06/2017 "Am Galgenberg" in der Fassung vom ..... und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Michendorf, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin Siegel

**Satzung**  
Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom ..... den Entwurf des Bebauungsplanes 06/2017 "Am Galgenberg" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Michendorf, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin Siegel

**Katastervermerk**  
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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum .....  
..... Vermesser

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan 06/2017 "Am Galgenberg" als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Michendorf, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin Siegel

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss über den Bebauungsplan 06/2017 "Am Galgenberg" sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung gem. §§ 44 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Michendorf, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin Siegel

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH /FH Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△<sub>E</sub> nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

WR	F <sub>min</sub> EH: 1.000qm	Art der Nutzung	Mindestgrundstücksgröße
o	II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,2	0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
△ <sub>E</sub>	TH 7/ FH 10	Bauweise	Tauf- und Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE, BESTANDSANGABEN

▭ Gebäudebestand

— 65 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

▭ Verkehrsfläche

3217 Geländehöhe, DHHN2016

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig in den Geltungsbereichen folgender rechtskräftiger Satzungen der Gemeinde Michendorf:  
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung), beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 13.06.2005  
- Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 05.09.2016  
- Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes grenzt südlich und westlich an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nuthetal-Beelitzer Sander" an. Die Lage des LSG ist nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen. (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" vom 10. Februar 1999 (GVBl.II/99 (Nr. 06), S. 115), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, (Nr. 05)

▭▭▭▭ Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander"

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;

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

BbgBO, Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl.I/16, [Nr. 14]); geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193

BbgNatSchAG, Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

NatSchZustV, Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

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

TEIL 2: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die folgenden zulässigen Nutzungen unzulässig:  
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.  
In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In dem Reinen Wohngebiet (WR) wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 1.000 qm festgesetzt.

**1.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w,ext</sub> (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 41 dB einzuhalten.  
Für alle Außenbauteile von Büroräumen und Ähnlichem ist ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w,ext</sub> (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 36 dB einzuhalten.  
Die luftungstechnischen Anforderungen für schutzwürdige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≤ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.  
Der Nachweis der Erfüllung der schalletechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

**2. Grünordnerische Festsetzungen**  
**2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

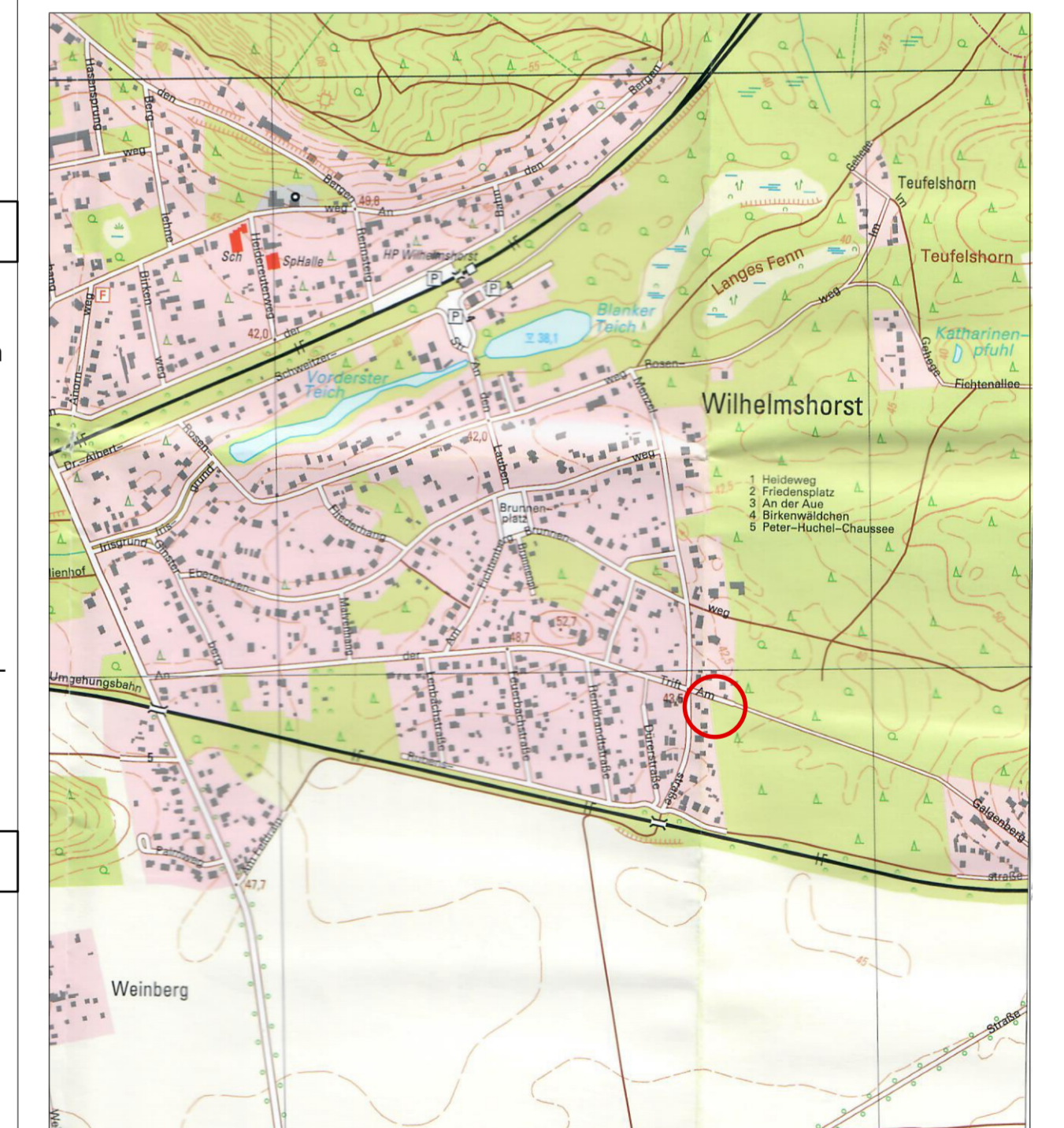
**2.2. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)**

Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 150 qm Fläche des reinen Wohngebietes ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

**3. Artenschutzrechtliche Festsetzung**

Die Baufeldberäumung ist ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen.

- |  |   |
|--|---|
| Pflanzliste 1: (Bäume)                   | Pflanzliste 2: (Obstbäume)                    |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)              | Malus domestica (Apfel)                       |
| Betula pendula (Hänge-Birke)             | Malus sylvestris agg. (Wild-Äpfel)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)             | Prunus avium (Süßkirsche)                     |
| Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)       | Prunus cerasus (Weichsel-, Sauer-Kirsche)     |
| Juglans regia (Walnuss)                  | Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume) |
| Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe)    | Pyrus communis (Birne)                        |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)          | Pyrus nivalis (Wild-Birne)                    |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)              |   |
| Salix alba (Silber-Weide)                |   |
| Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere) |   |
| Tilia cordata (Winterlinde)              |   |



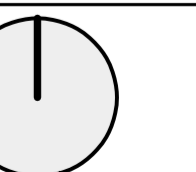
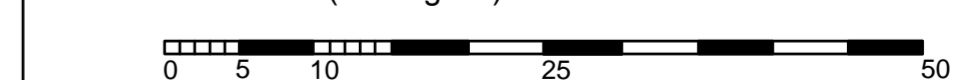
Übersichtsplan TK 10 Maßstab 1: 10.000

Gemeinde Michendorf OT Langerwisch

Bebauungsplan 06/2017 "Am Galgenberg" Entwurf Stand August 2020

Geltungsbereich: Gemarkung Langerwisch, Flur 7, Flurstück 110 teilweise

Maßstab 1: 500 (im Original)



**Planungsbüro Lindenau**  
Raumplanung Bauleitplanung Landschaftsplanung

An der Aue 8a  
14552 Michendorf  
Mobil: 0172-4465928  
e-mail: info@olaf-lindenau.de  
web: www.olaf-lindenau.de