

Übersichtsplan



Bebauungsplan "Mühlenweg" Gemeindeteil Hermsdorf

Entwurf

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Teil II Textliche Festsetzungen

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

2. Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)
2.1. Die Größe der Wohngrundstücke darf 1.000m² nicht unterschreiten und 1.200m² nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

3.2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen straßenbegleitender Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

4. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
4.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,2 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

4.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

5. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
5.1. Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinander gestellte Gebäude, ist unzulässig.

5.2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise "o" gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
6.1. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

III.1. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Auf den Grundstücksflächen ist je 200m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbäume und/oder hochstämmige Obstbäume der Artenlisten A oder B anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, STU 14-16cm zu verwenden.
Anstelle von Baumpflanzung ist je 200m² Grundstücksfläche auch das Anpflanzen einer Gehölzfläche von 50m² zulässig. Je Quadratmeter Gehölzfläche sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.

2.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.

3. Artenlisten
Die Pflanzungen sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz bzw. anderweitiger Ersatz gem. Artenliste zu pflanzen.

A: Laubbäume Mehlbirne Feld-Ahorn Ulm Hainbuche Walnuss Rotbuche Feld-Ahorn Bergahorn Spitz-Ahorn Hänge-Birke Moor-Birke Hainbuche Rot-Buche Gemeine Esche	B: Obstbäume Kultur-Äpfel Wild-Äpfel Vogelkirsche Sauer-Kirsche Gew. Kulturpflaume Kultur-Birne Wild-Birne	C: Sträucher Roter Hartriegel Gemeiner Schneeball Gemeine Hasel Zweigiffliger Weißdorn Europäisches Pfaffenlütchen Rote Heckenkirsche Schlehe Purgier-Kreuzdorn Hunds-Rose Fitz-Rose Gewöhnliche Brombeere Echte Himbeere Schwarzer Holunder
---	--	--

Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

gem. PlanZV90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB

6. Nutzungsschablonen	Gebietskategorie WA Allgem. Wohngebiet	Bauweise o offene Bauweise
	Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
	Gebäudeformen ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

- 7. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans
Maßangaben in Metern
Maßangabe der Baugrenze in Metern

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet berührt das geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12875 eingetragene Bodendenkmal "Mittellatlicher Dorfkern Hermsdorf, Fpl. 8". Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Umgrengung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Teil III. Hinweise zum Vollzug der Meinungs- und Ersatzmaßnahmen

1. Bauzeitenregelung
Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der des Zeitraums vom 1. März bis 30. September (Schutzzeit) durchgeführt werden.

2. Artenschutz
Soll die Baufeldberäumung innerhalb der Schutzzeit gem. Pkt. 1 erfolgen, ist durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal auf der zur Beräumung beabsichtigten Fläche eine Kontrolle auf Lebensstätten durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens der uNB zu übermitteln. Bei festgestellten Nistplätzen sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchehofe hat auf ihrer Sitzung am 28.02.2019 die Aufstellung der B - Plans "Mühlenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schenkenländchen vom 14.11.2019 bekannt gemacht worden.

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchehofe hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf des B-Plans in der Fassung vom Juni 2020 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

3. Der Entwurf des B- Plans hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 öffentlich ausgelegen (aufgrund der Corona-bedingten Sondersituation nur im Internet). Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt des Amtes Schenkenländchen Nr. 14 v. 25.06.2020 bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind Schreiben vom 16.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchehofe hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf des B- Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

6. Der Entwurf des B- Plans hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchehofe hat in öffentlicher Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der B-Plan "Mühlenweg" im Gemeindeteil Hermsdorf der Gemeinde Münchehofe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teupitz, den
Siegel
Amtdirektor

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.02.2024 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.

Königs Wusterhausen, den
Siegel
OBVI

11. Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

12. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt Teupitz, den
Siegel
Amtdirektor

13. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Teupitz, den
Siegel
Amtdirektor

Bebauungsplan "Mühlenweg" Gemeindeteil Hermsdorf Gemeinde Münchehofe Landkreis Dahme-Spreewald		
Plangeber Gemeinde Münchehofe vertr. d. Amt Schenkenländchen	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Schwartzkopffstraße 1 15745 Wiesau	Vermessung OBVI A. Schmidt Karl-Marx-Straße 167a 15713 Königs Wusterhausen
Planfassung f. d. Billigung und Offenlage	Stand: 31.07.2024	Maßstab: 1:500

