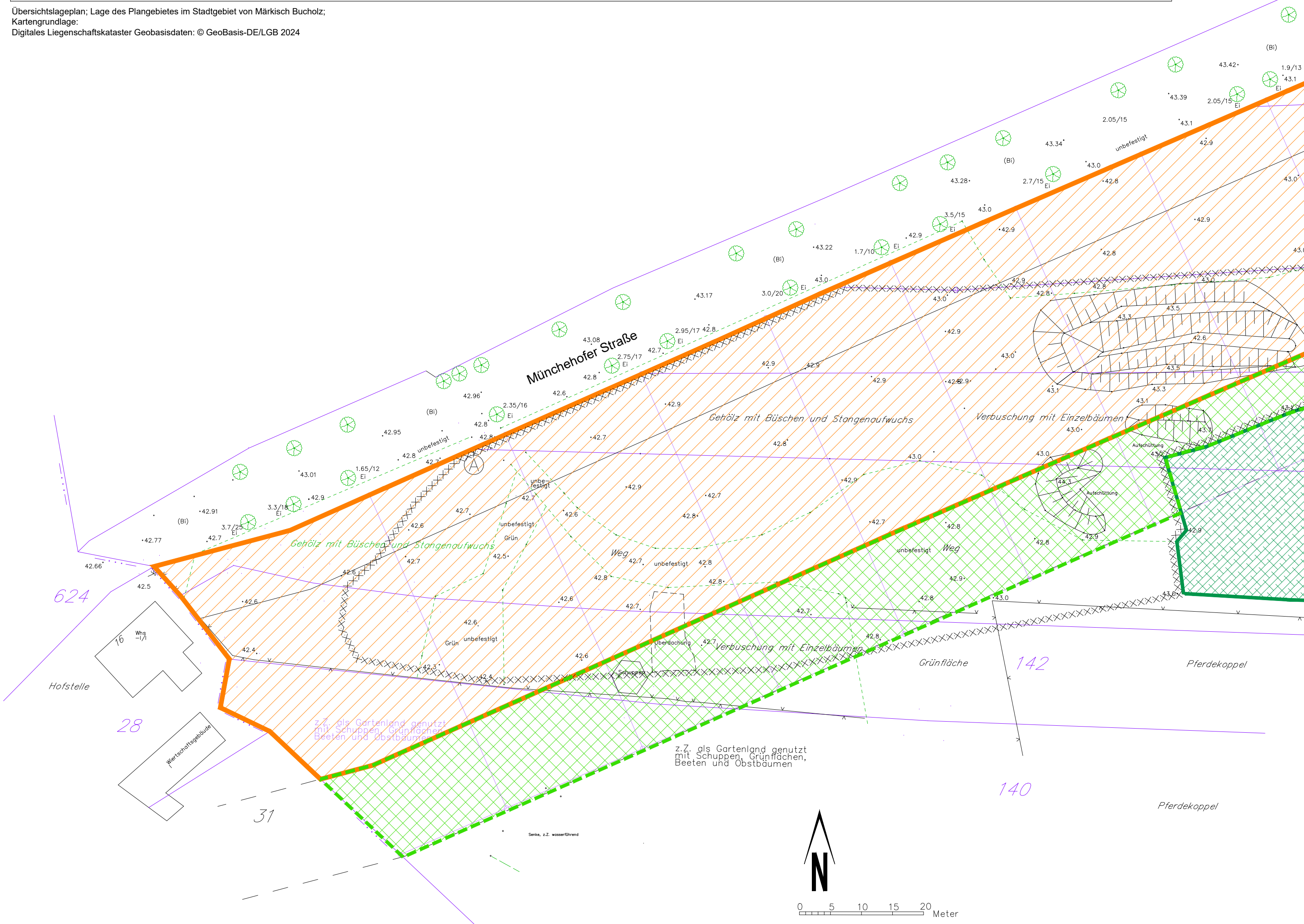
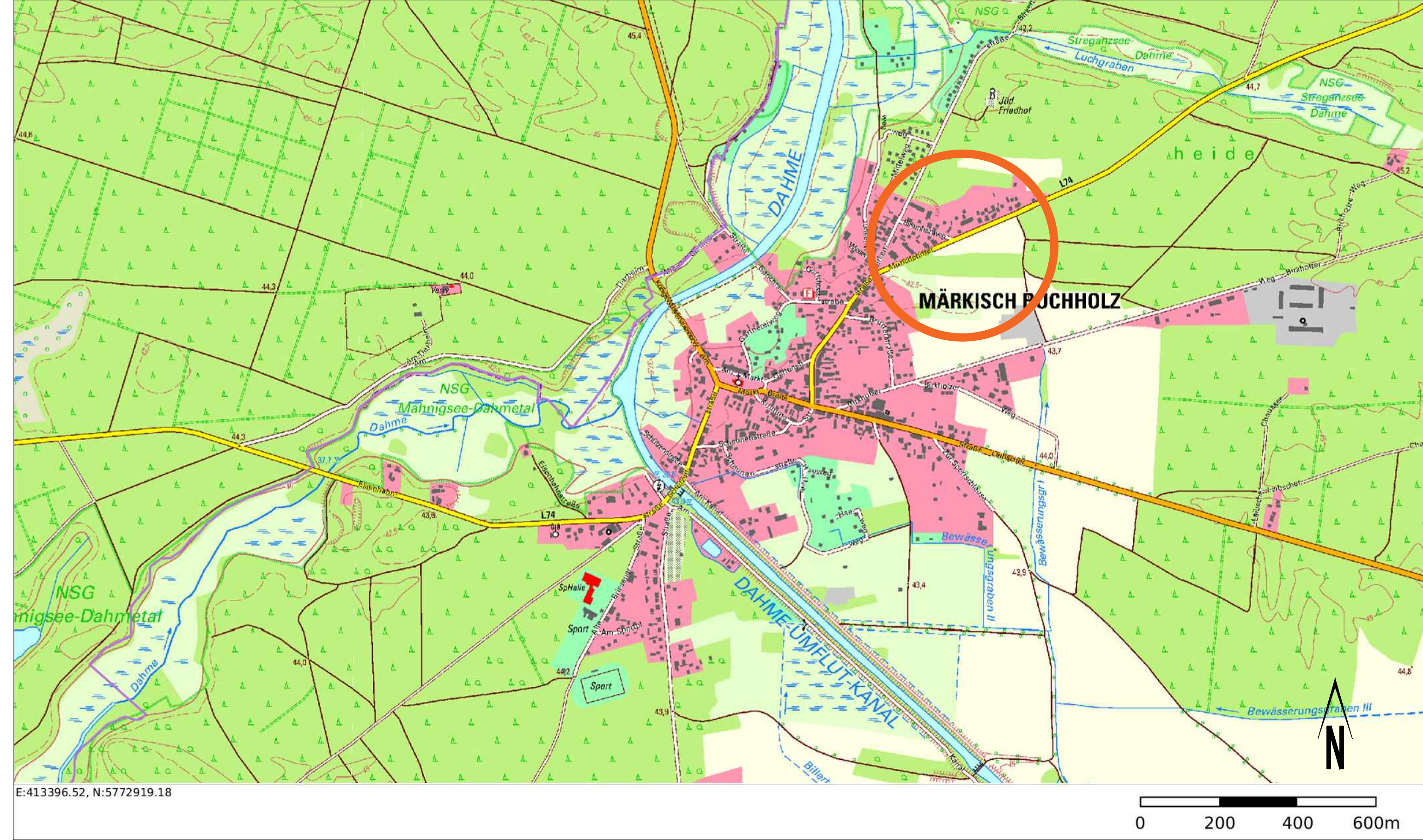


Übersichtslageplan: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Märkisch Buchholz;  
 Kartengrundlage:  
 Digitales Liegenschaftskataster Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024



Übersichtslageplan: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Märkisch Buchholz;  
 Kartengrundlage:  
 Digitale Topographische Karte - M 1:10.000 (DTK 10),  
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2023



E:413396.52, N:5772919.18

**Zeichenerklärung**

- Klarstellungsatzung:**  
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB umfasst das Gebiet, welches sich innerhalb der eingetragenen Abzugslinie befindet. Die Klarstellung erfolgt in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Stadt Märkisch Buchholz 03/2021
- Ergänzungssatzung:**  
Die zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsgrundstücke umfassen die Gebiete, welche sich innerhalb der eingetragenen Abzugslinie befinden und durch Schraffur gekennzeichnet sind.
- Flächen für Kompensationsmaßnahmen**  
(Allgemeine Festlegung von Grundstücksteilen in denen die zum Ausgleich festgesetzten Pflanzungen und Nutzungsregelungen realisiert werden sollen.)
- Flächen für Wald gemäß des Landeswaldgesetzes des Landes Brandenburg, eine bauliche Nutzung und Einfriedung ist ausgeschlossen**
- Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)**

**Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung**

- Die Grundflächenzahl darf 0,3 nicht überschreiten.
- Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO wird ausgeschlossen.
- Die maximale Grundfläche für Gebäude auf den Baugrundstücken innerhalb des Ergänzungsbereichs darf 180 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Es sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Die maximale Firsthöhe darf 53,00 mÜNNH nicht überschreiten.
- Im Ergänzungsbereich sind Gebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung und Stellplätze sowie Garagen im Sinne des § 12 der BauNutzungsverordnung ausschließlich in einem Abstand von mindestens dreizehn Metern von der Grundstücksgrenze des Flurstücks 271, Flur 4, Gemarkung Märkisch Buchholz (Münchehofer Straße) zulässig (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i V m § 23 BauNVO).
- Im Ergänzungsbereich ist die Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit Anbindung an das Flurstück 271, Flur 4, Gemarkung Märkisch Buchholz (Münchehofer Straße) zulässig. Die Grundstückszufahrt darf eine Maximalbreite von drei Metern nicht überschreiten. Die Befestigung darf ausschließlich mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
- Im Ergänzungsbereich sind Stellplätze ohne Garagen oder Carports auf den Zufahrten zulässig, deren Breite darf aber drei Meter nicht überschreiten (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i V m § 23 BauNVO).
- Alle Stellflächen und Zufahrten sowie sonstige befestigten Flächen innerhalb und zur Erschließung der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbindende Befestigungen wie Fugenverglas, reine Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.
- **Aufgrund der gutachterlich festgestellten Grundwasserbelastungen gilt im gesamten Ergänzungsbereich ein Verbot von Grundwasserentnahmen.**
- Im Ergänzungsbereich sind je 400 m Baugrundstückfläche ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 18 cm neu zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und zu erhaltenden Laubbäume gleicher Mindestqualität angerechnet werden.
- Alle Anpflanzungen sind zu dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a und b BauGB). Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Märkisch Buchholz anzuwenden.
- Innerhalb der Ergänzungsbereiche sind für Dächer und Fassaden alle glänzenden und reflektierenden Oberflächen unzulässig. Dachmaterialien in den Farbtönen blau, violett und gelb sind ausgeschlossen. Begrünte Dächer und technische Anlage zur Nutzung von Solarenergie bleiben zulässig.
- Fläche und nach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination oder die ausschließliche Nutzung der Dachflächen mit Solarkollektoren bleibt alternativ zulässig.
- Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen (Münchehofer Straße) darf eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.
- Die Freiflächen in den nicht bebauten Flächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt:  
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Münchehofer Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten oder Wegen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Für die bauliche Entwicklung des Ergänzungsbereiches wird südöstlich des Ergänzungsbereiches eine Obstweide auf insgesamt 6.650 m<sup>2</sup> angelegt. Es werden dafür Teile der Flurstücke 140, 142, 143, 144/1, 146 und 151 der Flur 4, Gemarkung Märkisch Buchholz genutzt. Je angefangene 120 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche wird 1 Stk. Obstbaum in der Pflanzenqualität Hochstamm StU 10-12 cm gepflanzt.

**Hinweise**

- Im gesamten Ergänzungsbereich können Kampfmittel grundsätzlich ausgeschlossen werden. Grundwasserentnahmen sind im gesamten Ergänzungsbereich nicht zulässig.
- Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.
- Im gesamten Ergänzungsbereich können grundsätzlich Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten. Sollten Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätten sind mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.
- Die Regelungen des § 44 BNatSchG sind vom Vorhabenträger im Rahmen von Bauvorhaben zu beachten.
- Die Baumschutzverordnung der Stadt Märkisch Buchholz ist zu beachten.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung (PlanZV)) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Satzung der Stadt Märkisch Buchholz zum Schutz von Bäumen, Hecken und Struchwerk vom 06.10.1994

**Stadt Märkisch Buchholz  
 Ergänzungssatzung für den Bereich  
 südlich Münchehofer Straße**

bearbeitet	09/2025	Roßmann	Stadt Märkisch Buchholz Münchehofer Straße 1 15748 Märkisch Buchholz
gezeichnet	09/2025	Roßmann	
geprüft:	Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann Dorfstraße 30 14715 Seebitz OT Wassersuppe Tel. 033872 / 70 854 e-mail: rossmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de		
Datum	September 2025		
Maßstab	1 : 500		

