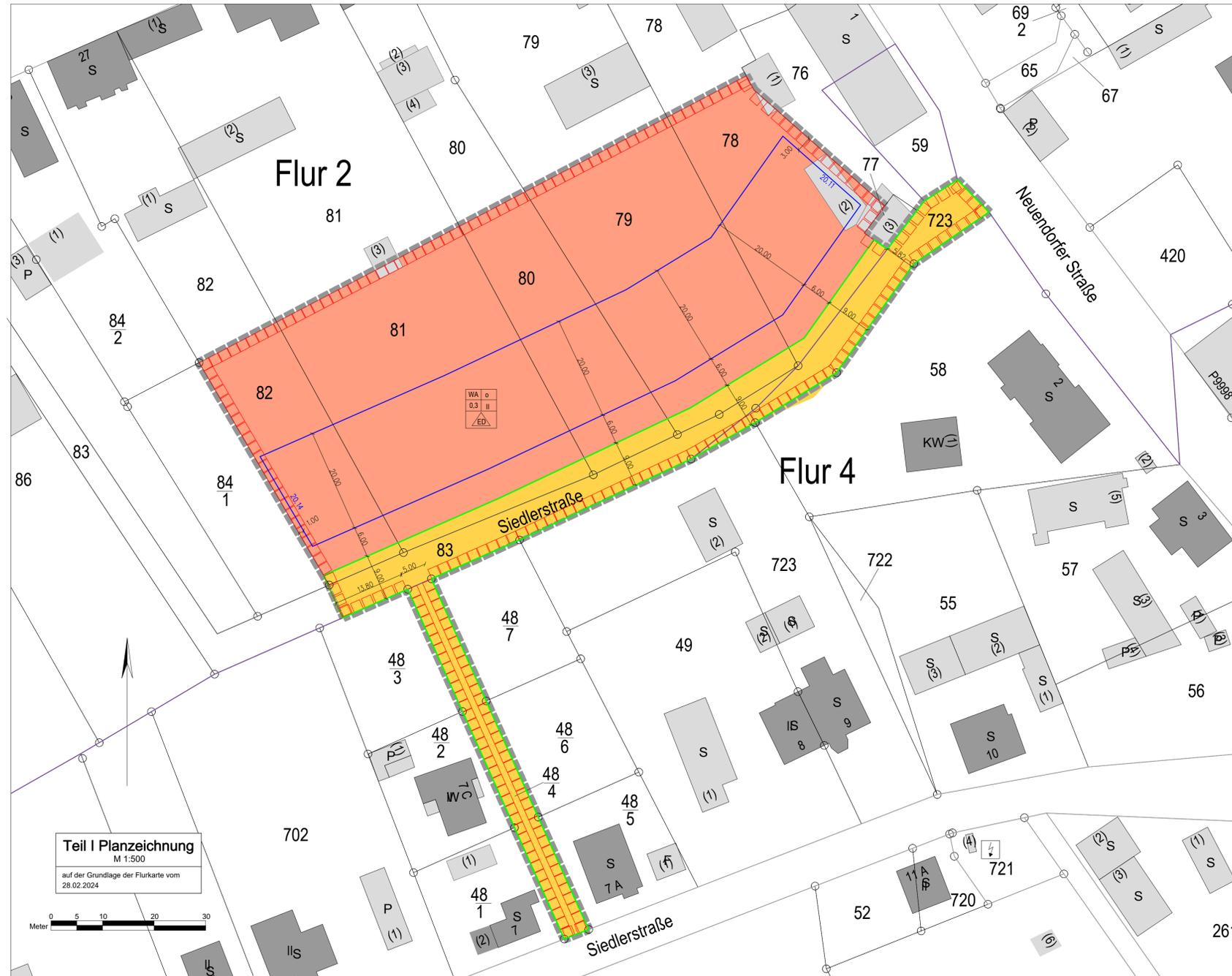
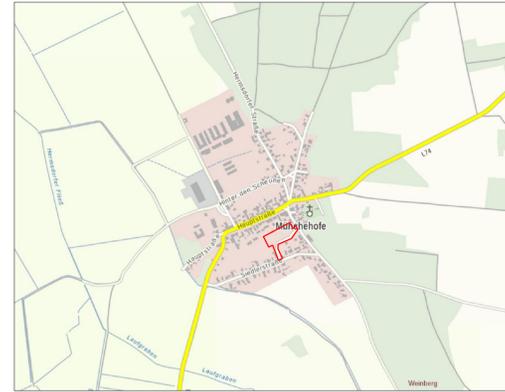


Entwurf Bebauungsplan "Siedlerstraße" Münchehofe

Übersichtsplan



Teil II Textliche Festsetzungen

II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)**
2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
2.2. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,3 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.
3.2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.
- Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**
4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

II.2. Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenfächern nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugengraben, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern, sind unzulässig.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- Artenlisten**
A: Laubbäume
Feld-Ahorn
Bergahorn
Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Eberesche
Eisbäre
Winterlinde
Sommerlinde
Berg-Ulme
B: Obstbäume
Kultur-Äpfel
Wild-Äpfel
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Gew. Kulturplume
Kultur-Birne
Wild-Birne

Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

gem. PlanzVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

(Red dashed line)	Baugrenze
(Green line)	Straßenbegrenzungslinie
(Yellow area)	öffentliche Straßenverkehrsfläche

3. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

(Green line)	Straßenbegrenzungslinie
(Yellow area)	öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Nutzungsschablonen

Gebietskategorie	Bauweise
WA	offene Bauweise
Allgemeines Wohngebiet	offene Bauweise
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	II
Gebüddetypen	
(Triangle symbol)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Sonstige Planzeichen

(Red dashed line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans
(Blue line)	Maßangaben in Metern
(Blue line with 31.73)	Maßangaben der Baugrenze in Metern

Darstellungen ohne Normcharakter

(Grey rectangle)	Bestandsgebäude
(Red dashed line)	Flurgrenze

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

- Das Plangebiet berührt das geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12541 eingetragene Bodendenkmal "Schloss Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Turmruhl deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorfkern Neuzeit", Bpl. 8". Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen durchzuführen. Bei festgestellten Nistplätzen oder Fledermausquartieren sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
Bei einem Verlust von Vogelnestern und Fledermausquartieren sind diese artspezifisch in einem Verhältnis von 1:2 innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets vor der Baufeldberäumung zu ersetzen.

Umgrünung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen

(Red dashed line)	Umgrünung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
-------------------	--

Teil III Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung**
Die Bauzeitregelung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der des Zeitraums vom 1. März bis 30. September (Schutzzeit) durchgeführt werden.
- 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 oder Fledermausquartieren sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
Bei einem Verlust von Vogelnestern und Fledermausquartieren sind diese artspezifisch in einem Verhältnis von 1:2 innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets vor der Baufeldberäumung zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchehofe hat auf ihrer Sitzung am 21.03.2024 die Aufstellung der B-Pläne "Siedlerstraße" gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §13a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schenkenländchen vom bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung 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.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan "Siedlerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtratsversammlung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teupitz, den Siegel
Amtsdirektor

7. Die verwendete Planunterlagen 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 Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

Königs Wusterhausen, den Siegel
ÖBVI

8. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den B-Plan "Siedlerstraße" der Gemeinde Münchehofe mit Bescheid vom Az: gem. §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

..... den

Genehmigungsbehörde (Siegel)

9. Den Nebenbestimmungen und Maßgaben wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am beigetreten. Die Auflagen wurden erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Teupitz, den Siegel
Amtsdirektor

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

Teupitz, den Siegel
Amtsdirektor

11. 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Teupitz, den Siegel
Amtsdirektor

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 (Planzeichnungsverordnung - 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

<p>Bebauungsplan der Innenentwicklung "Siedlerstraße"</p> <p>Gemeinde Münchehofe Landkreis Dahme-Spreewald</p>	
Plangeber Gemeinde Münchehofe vertr. d. Amt Schenkenländchen	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Schwarzkopffstraße 1 12745 Wetzlar
Planfassung f. d. Billigung und Offenlage	Stand: 02.08.2024
Maßstab: 1:500 (DIN A1 im Original)	