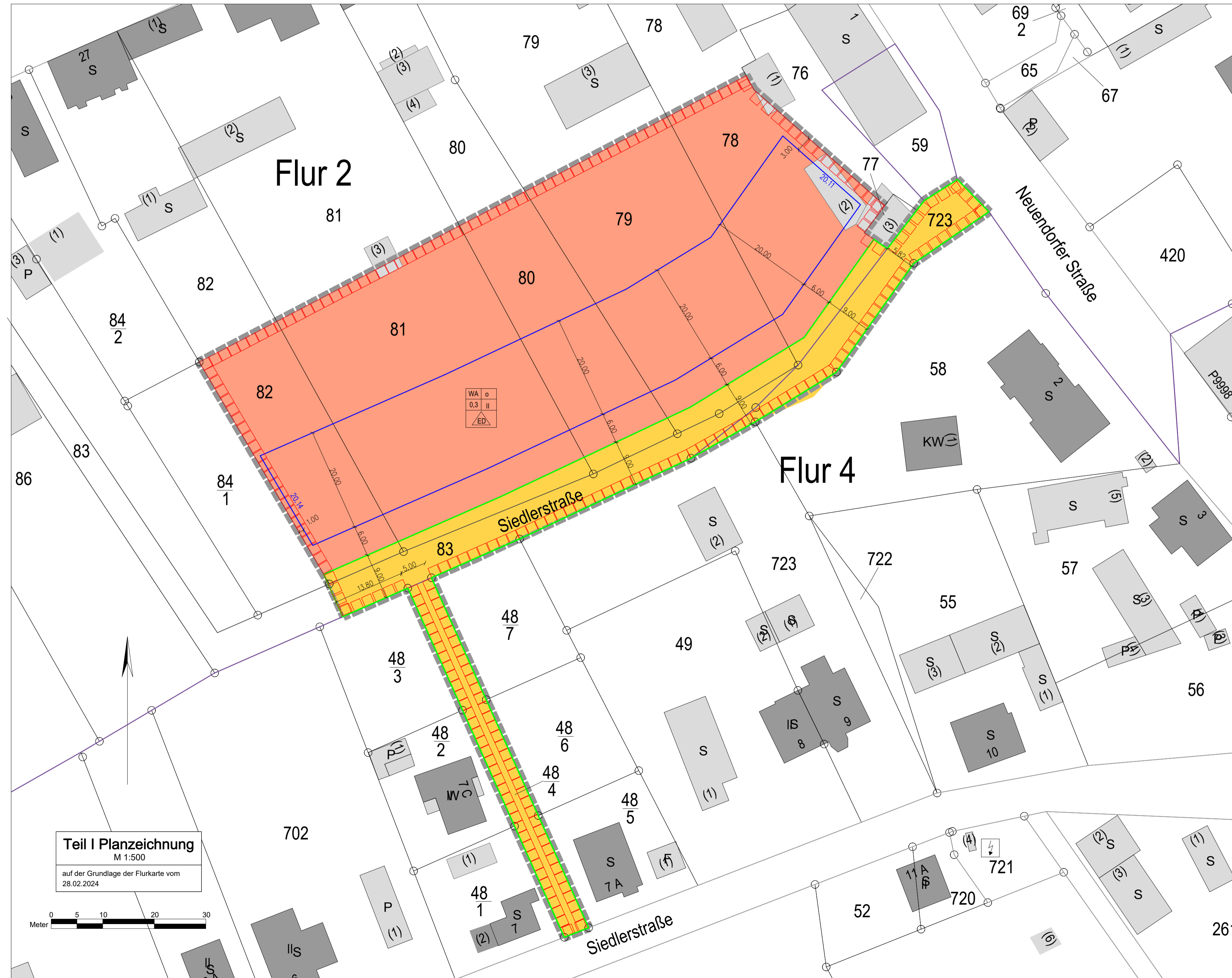


# Entwurf Bebauungsplan "Siedlerstraße" Münchehofe

## 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

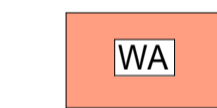
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenfächern nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugengraben, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern den Befestigungen sind unzulässig.  
1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**  
2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300m<sup>2</sup> 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  
Eibsee  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ulme  
B: Obstbäume  
Kultur-Äpfel  
Wild-Äpfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturplume  
Kultur-Birne  
Wild-Birne

## Planzeichenlegende

### I. Festsetzungen

gem. PlanzVO

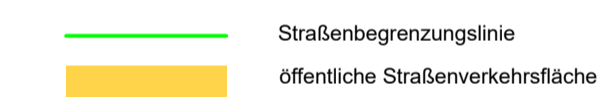
#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)



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



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



#### 4. Nutzungsschablonen

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

#### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans
- Maßangaben in Metern
- 31.73 Maßangaben der Baugrenze in Metern

#### Darstellungen ohne Normcharakter



### 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.  
Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.  
Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.  
Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.  
Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Umgrenzung 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

**Bebauungsplan der Innenentwicklung "Siedlerstraße"**  
Gemeinde Münchehofe  
Landkreis Dahme-Spreewald

Plangeber: Gemeinde Münchehofe  
vertr. d. Amt Schenkenländchen

Stadtplanung  
C. Bley, Arch. f. Stadtplanung  
Schwarzkopffstraße 1  
12745 Wietzen

Planfassung f. d. Billigung und Offenlage: Stand: 02.08.2024 Maßstab: 1:500 (DIN A1 im Original)

E:\Projekte\B-Pläne\Münchehofe\_Siedlerstraße\Zeichnungen\Entwurf\_02.08.2024.s12