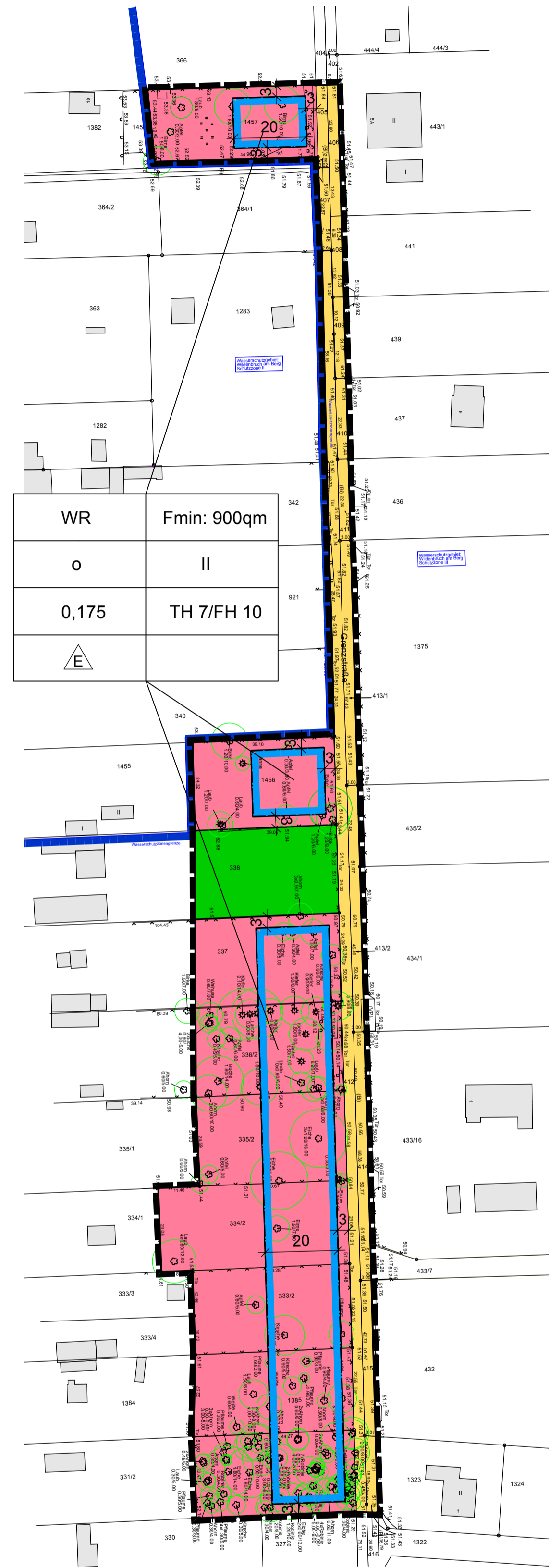


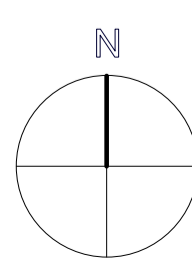
TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



WR	Fmin: 900qm
o	II
0,175	TH 7/FH 10

WR	Fmin: 900qm
o	II
0,175	TH 7/FH 10

Plangrundlage
 Objektbezogener Lageplan als Planungsgrundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 05/2017 "Grenzstraße"
 Maßstab 1:1000 (im Original)
 Stand Liegenschaftskataster:
 Stand örtlicher Aufnahme: 25.09.2025
 Lagebezug: ETRS 89
 Höhenbezug: DHHN2016
 Bad Belzig, den 06.10.2025
 © BDVI Vermessungsbüro Andreas Mittag
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,175 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 TF / FH Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

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

Maßangabe in Metern

Nutzungsschablone

WR	Fmin: 900qm
o	II
0,175	TH 7/FH 10

Art der Nutzung	Mindestgrundstücksgröße
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß
Bauweise	

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

Gebäude (Nutzung, Hausnummer)

Nutzung: Wh - Wohnhaus

Befestigungsarten: unbef. - unbefestigt
 (Bi) - Bitumen

Flurstücksgrenzen und Nummer

Flurgrenzen

Laubbaum (Baumart, Stammumfang / Kronendurchmesser)

Kanaldeckel

Zaun

Böschung

Stromleitung

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet: Wildenbruch am Berg, Abgrenzung der Zonen II und III

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18])
- **Bundesartenschutzverordnung** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./I/25, [Nr. 17])
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./I/25, [Nr. 17])
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind folgende 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 nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Grundflächenzahl
 In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,175 festgesetzt.

Geschossigkeit
 In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist eine maximale Geschossigkeit festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

Höhe der baulichen Anlagen
 In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweils anstehende Geländeoberkante.

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

In dem Reinen Wohngebiet (WR) wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für die Bebauung mit einem Einzelhaus von 900 qm festgesetzt.

1.4 Höchstanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet (WR) wird für Wohngebäude eine Maximalanzahl von 2 Wohnungen festgesetzt.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasser und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Errichtung von Kleinkläranlagen ist unzulässig. Die Grundstücke sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

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

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf einer der BAB A 10 abgewandten Seite (Süd- oder Westseite) anzuordnen. Ist das nicht möglich, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der der A 10 zugewandten Seiten (Nord- und Ostseite), mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen (gemäß VDI 2719) auszustatten, wenn diese Räume über keine Lüftungsmöglichkeiten zu einer der A 10 abgewandten Seiten verfügen.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

2.1 Flächen oder 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 wasserundurchlässig herzustellen.

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

Je angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Nadel- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Gruppe A mittel-großkronige Bäume der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen neu zu pflanzen. Erhaltener, standortgerechter Baumbestand entsprechend der Gruppe A der Pflanzliste der Anlage 1 der Satzung zum Schutz von Bäumen der Gemeinde Michendorf ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.

3. Artenschutzrechtliche Festsetzung

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

4. Verkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen Pflanzliste

Diese Liste der möglichen Ersatzpflanzungen dient dem Schutz einheimischer Bäume und gewährleistet ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 1 Abs. 2 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche			Nährstoffversorgung	
		nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
Gruppe A mittel- bis großkronige Bäume						
Laubbaum: Stl. 12 - 14 cm, 3 x verschult, mit Ballen						
Nadelbaum: Höhe: 150 - 175 cm, 3 x verschult, mit Ballen						
Bergahorn	Acer pseudoplatanus		x		x	
Feldahorn	Acer campestre		x	x		x
Spitzahorn	Acer platanoides		x		x	
Moorbirke	Betula pubescens	x			x	x
Sandbirke	Betula pendula		x	x	x	
Rotbuche	Fagus sylvatica		x		x	
Sileneiche rot	Quercus robur	x	x		x	x
Traubeneiche	Quercus petraea		x	x	x	
Rötelche	Quercus rubra		x	x	x	
Schwarzleite	Alnus glutinosa	x	x		x	x
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	x	x		x	
Hänbuche	Carpinus betulus		x		x	
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris			x		x
Schwarzpappel	Populus nigra	x	x		x	x
Zitterpappel	Populus tremula		x	x	x	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		x	x		x
Winterlinde	Tilia cordata		x		x	
Esskastanie	Ulmus x hollandica		x		x	
Bergulme	Ulmus glabra	x	x		x	
Fräulein	Ulmus minor		x		x	
Feldulme	Ulmus laevis		x		x	
Bruchweide	Salix fragilis	x	x		x	x
Silberweide	Salix caprea		x	x	x	x
Silberweide	Salix alba	x	x		x	x
Höhe Weide	Salix x rubens		x		x	
Europäische Lärche	Larix decidua		x		x	
Roskastanie	Aesculus hippocastanum		x		x	
Waldnuss	Juglans regia		x		x	
Gruppe B klein- bis mittelgroßkronige Bäume						
Stl. 6 - 10 cm, 2 x verschult, mit Ballen						
Wildkirsche	Malus sylvestris		x		x	x
Kulturapfel	Malus domestica		x		x	
Wildbirne	Pyrus pyramidalis		x	x	x	x
Kulturbirne	Pyrus communis		x		x	
Vogelkirsche	Prunus avium		x		x	
Sauerkirnsche	Prunus cerasus		x		x	
Pflaume	Prunus domestica		x		x	
Schlehe	Prunus spinosa		x	x	x	
Traubenkirsche	Prunus padus	x	x		x	x
Gruppe C Heckerpflanzungen						
Schriftliche Baumarten als Heckerpflanzen aus der Baumschule (mind. 3 Pflanzen/m; Höhe: 80 - 100 cm)						
Hänbuche	Carpinus betulus		x	x	x	
Rotbuche	Fagus sylvatica		x		x	
Blutbuche	Fagus sylvatica purpurea		x		x	
Feld-Ahorn	Acer campestre		x	x	x	x
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris		x		x	
Eibe	Taxus baccata		x		x	

In den Ortsteilen Michendorf (West) und Wilhelmshorst sind zur Erhaltung des ortsprägenden Charakters bevorzugt Kiefern nachzupflanzen.

VERFAHENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 06.11.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes 05/2017 "Grenzstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. ___ vom _____ bekannt gemacht worden.

Michendorf, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. ___ vom _____ und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.____) bekannt gemacht worden.

Der Entwurf in der Fassung von _____ bestehend aus Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit _____ bis einschließlich _____ in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen. 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 der Gemeinde Michendorf hat den Bebauungsplan 05/2017 "Grenzstraße", bestehend aus Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und Begründung am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Michendorf, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan 05/2017 "Grenzstraße", bestehend aus Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Michendorf, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlagen 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Belzig, den

Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten

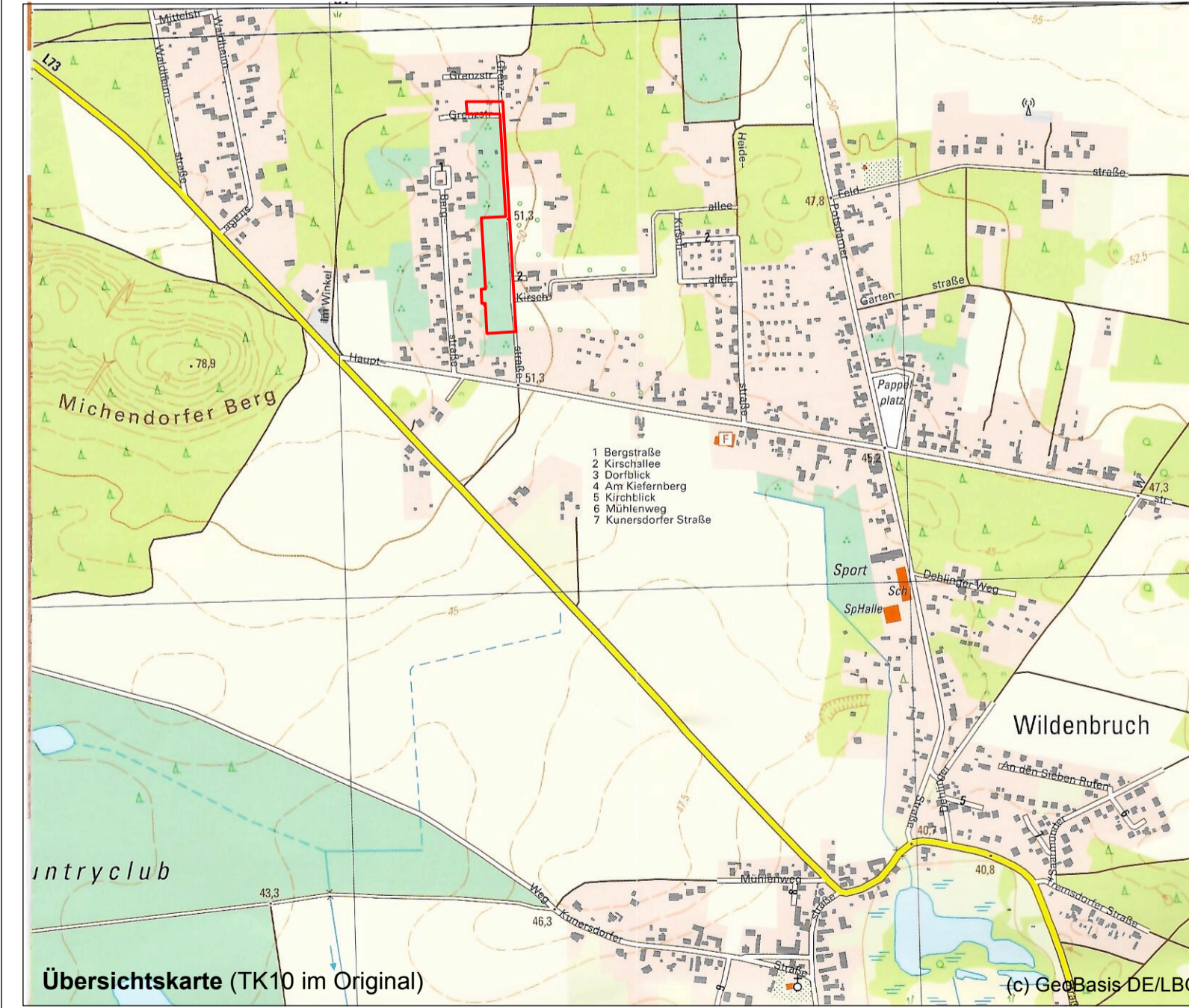
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Michendorf, den

Die Bürgermeisterin

Siegel



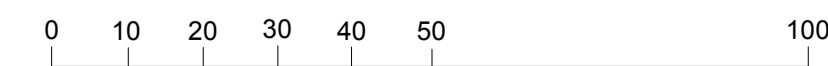
Gemeinde Michendorf Ortsteil Wildenbruch

Bebauungsplan 05/2017 „Grenzstraße“

Stand: Vorentwurf, Oktober 2025

Gemarkung Wildenbruch, Flur 2
 Flurstücke: 331/1, 1385, 333/2, 334/2, 335/2, 336/2, 337, 338, 1456, 1457, 405 bis 412, 414 und 415

Originalmaßstab: 1:1.000



Auftraggeber

Gemeinde Michendorf
 Richard-Muth-Platz 1
 14552 Michendorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Olaf Lindenau
 An der Aue 8a
 OT Wilhelmshorst
 14552 Michendorf