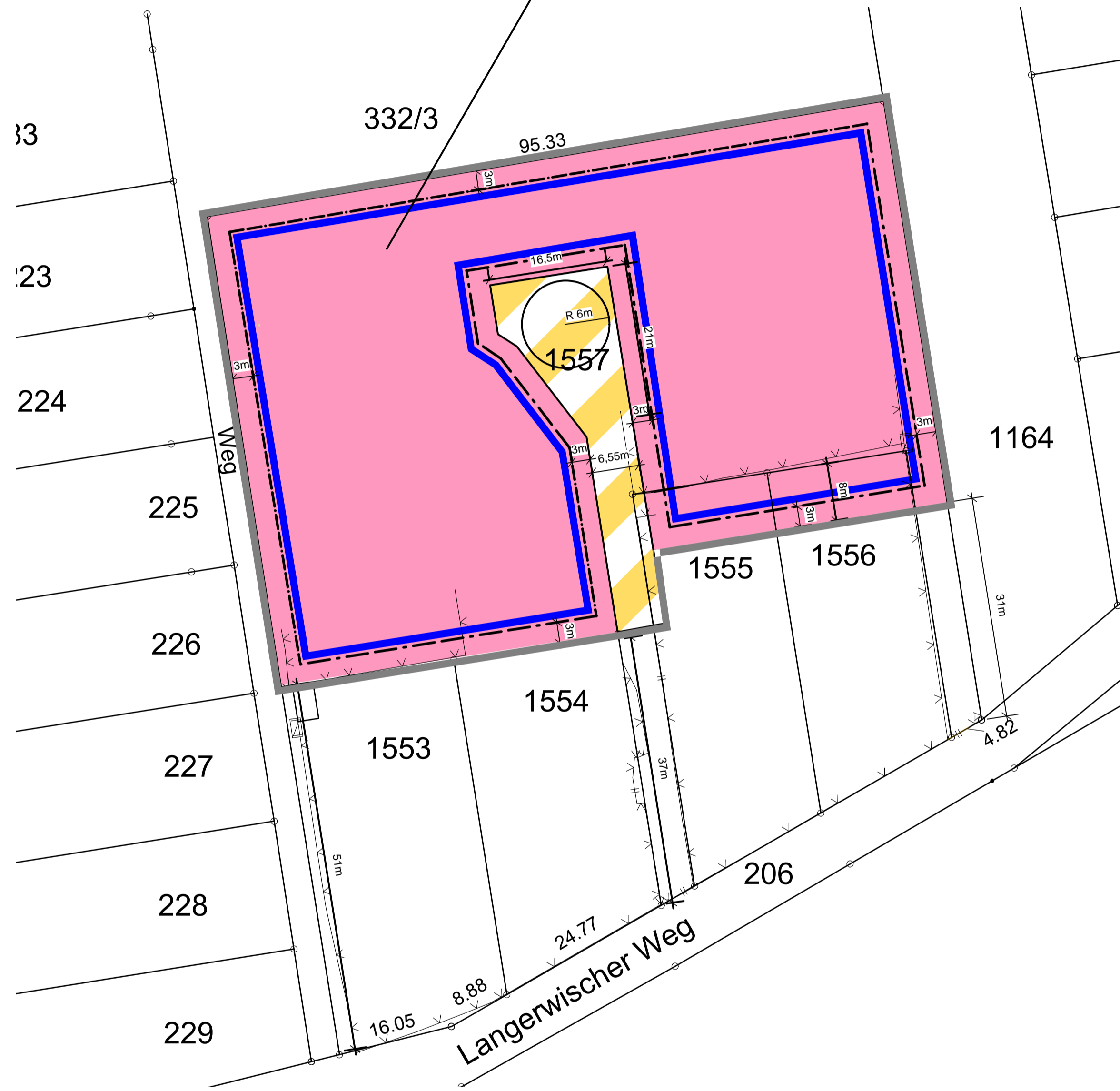


WR	Fmin: 800qm
o	II
0,3	0,6
E	TH 7/ FH 10



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
WR	Reines Wohngebiet
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
0,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH /FH	Tauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Nutzungsschablone			
WR	Fmin: 800qm	Art der Nutzung	Mindestgrundstücksgröße
o	II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
E	TH /FH 10	Bauweise	Tauf- und Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE, BESTANDSANGABEN	
65	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Verkehrsfläche
	Geländehöhe, DHHN2016

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist;

BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist;

BbgBO, Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl.I/16, [Nr. 14]); geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193

BbgNatSchAG, Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

NatSchZustV, Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

PlanZV, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig in den Geltungsbereichen folgender rechtskräftiger Satzungen der Gemeinde Michendorf:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung), beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 13.06.2005
- Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 05.09.2016
- Satzung über die Versicherungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009.

TEIL 2: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die folgenden zulässigen 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 nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In dem Reinen Wohngebiet wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 800 qm festgesetzt.

1.3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für alle Außenbauteile von Schlafräumen, die bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf einer der Bundesautobahn (A 10) oder der Bundesstraße (B 2) zugewandten Seite errichtet werden, ist ein bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß (R_{w,res}) von mindestens 35 dB (gemäß VDI 2719) erforderlich.
Fenster von Schlafräumen, die bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf einer der A 10 oder der B 2 zugewandten Seite errichtet werden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen (gemäß VDI 2719) auszustatten, wenn diese Räume über keine Lüftungsmöglichkeit zu einer der A 10 und der B 2 abgewandten Seite verfügen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1. 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 wasserdurchlässig herzustellen.

2.2. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 150 qm Fläche des reinen Wohngebietes ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

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.

Pflanzliste 1: (Bäume)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnus)
Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix alba (Silber-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 2: (Obstbäume)
Malus domestica (Apfel)
Malus sylvestris agg. (Wild-Äpfel)
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus cerasus (Weichsel-, Sauer-Kirsche)
Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume)
Pyrus communis (Birne)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Die Gemeinde hat in Ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes 02/2018 "Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Michendorf, den

.....
Der Bürgermeister Siegel

Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes 02/2018 "Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx -Straße" in der Fassung vom und die Begründung haben in der Zeit vom 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

.....
Der Bürgermeister Siegel

Satzung
Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes 02/2018 "Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße" in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Michendorf, den

.....
Der Bürgermeister Siegel

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum

.....
Vermesser

Ausfertigung
Der Bebauungsplan 02/2018 "Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße" als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Michendorf, den

.....
Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Der Beschluss über den Bebauungsplan 02/2018 "Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/Karl-Marx-Straße" sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung gem. §§ 44 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Michendorf, den

.....
Der Bürgermeister Siegel

Übersichtsplan TK 10 Maßstab 1: 10.000

Gemeinde Michendorf OT Wildenbruch/Bergheide

Bebauungsplan 02/2018 Entwurf Stand Dezember 2018
"Leipziger Chaussee/Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße"

Geltungsbereich: Gemarkung Wildenbruch, Flur 1, Flurstück 1557

Maßstab 1: 500 (im Original)

0 5 10 25 50

An der Aue 8a
14552 Michendorf
Mobil: 0172-4465928
e-mail: info@olaf-lindenau.de
web: www.olaf-lindenau.de

Planungsbüro Lindenau
Raumplanung Bauleitplanung Landschaftsplanung