

B-Plan der Innenentwicklung "Kallinchener Straße 3" im OT Gallun



Teil I Planzeichnung
M 1:500

Planzeichenlegende

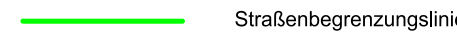
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



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

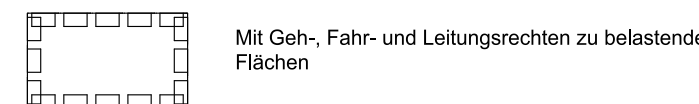


3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

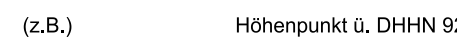
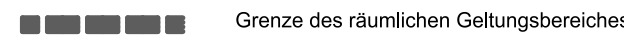


4. Nutzungsschablonen

Baugebiet / Gebietskategorie	
MI	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Gebäudehöhe als Höchstmaß
0,6	46,60 DHHN92



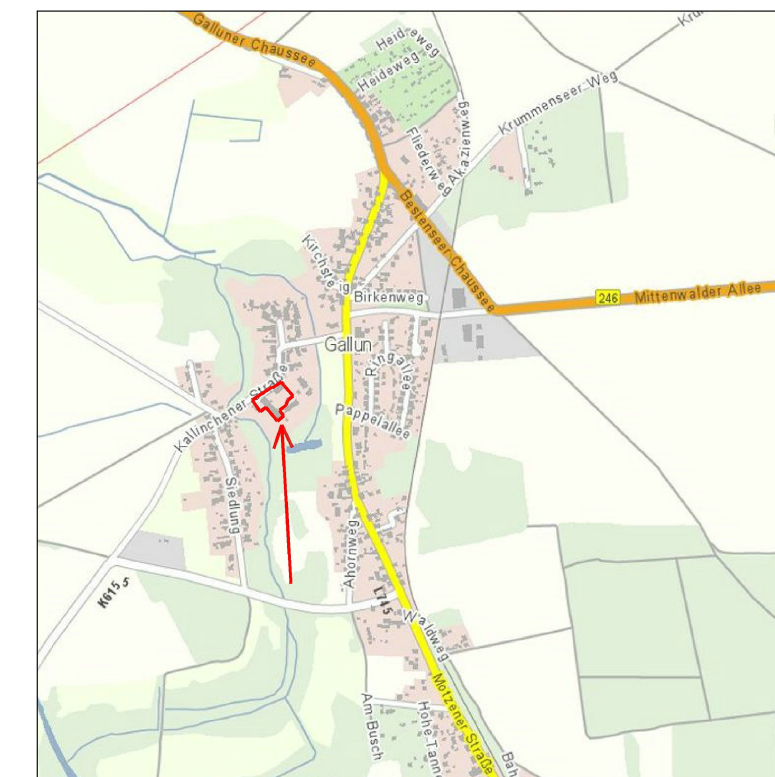
6. Sonstige Planzeichen



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

Die Flächen des Plangebietes berühren ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. §3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodengriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherren (§9 Abs. 3,4, §7 Abs. 3,4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodengriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDSchG).

Übersichtsplan



Teil II. Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. MI: Mischgebiet (§6 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 9 BauNVO)

Einzelhandelsflächen sind bis max. 100m² Verkaufsfläche und einer Bruttogeschossfläche bis max. 150m² zulässig. Die räumliche und organisatorische oder betriebliche Zusammenfassung mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) ist bis max. 100m² Verkaufsfläche und max. 150m² Geschossfläche zulässig.

Für die Einzelhandelsflächen sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage 1 zum Einzelhandelserlass Brandenburg vom 17. September 2014 (ABl. Nr. 38/2014) zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

2.2. Im MI sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Nebenanlagen i. S. §14 BauNVO jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet die max. zul. GRZ mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.2. Für das MI wird für Gebäude eine max. zulässige Gebäudehöhe mit 46,6m üDHHN92 als Höchstmaß festgesetzt. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Höhe im Bestand 46,6m ü DHHN92 überschreitet. Für diese Gebäude gilt die bestehende Gebäudehöhe als Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe.

4. Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1. In dem MI sind Anlagen sowie deren Nutzung allgemein zulässig, wenn an den Grenzen des MI nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des MAWV als zuständigem Unternehmensträger zu belasten.

II.II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1. Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

2. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzte Fläche für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Vogelschutz

Jegliche Bauarbeiten sind außerhalb der Vogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Weiterhin ist vor den möglichen Sanierungsarbeiten an Gebäuden zu prüfen, ob die Nester der Mehl- und Rauchschnabe noch genutzt werden. Sofern die Nester noch in Benutzung sind, ist mit den Sanierungsarbeiten bis zur Aufgabe der Fortpflanzungsstätte zu warten. Erst dann ist eine Beseitigung der Nester möglich, ohne den Veebotstatbestand nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu berühren.

Fledermausschutz

Sollten Sanierungsarbeiten an Gebäuden in der Zeit zwischen März und Oktober stattfinden, ist vor den Arbeiten zu prüfen, ob sich Fledermäuse in den Dachgeschossen angesiedelt haben. Sofern ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann, steht einer Sanierung dem § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegen. Bei einem Fund von Fledermäusen sind jegliche Sanierungsarbeiten auf den Zeitraum zwischen Oktober und März zu legen, um eine Störung der Fledermauspopulation zu vermeiden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14 vom 20.05.2016)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat auf ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Aufstellung des B- Plans der Innenentwicklung "Kallinchener Straße 3" im OT Gallun gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschlusses ist gem. §13a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. ... vom bekannt gemacht worden.

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 22.05.2017 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.

3. Der Entwurf des B- Plans hat in der Zeit vom 29.06.2017 - einschl. 31.07.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. ... vom bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 05.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der B-Plan "Kallinchener Straße 3" im OT Gallun, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Mittenwalde, den
Siegel
Bürgermeisterin

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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.

Blankenfelde-Mahlow, den
Siegel
ÖBVI

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wird hiermit ausgefertigt.

10. 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 Erförschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Mittenwalde, den
Siegel
Bürgermeisterin

B-Plan der Innenentwicklung "Kallinchener Straße 3" im OT Gallun

Stadt Mittenwalde
Landkreis Dahme-Spreewald

Auftraggeber Stadt Mittenwalde Rathausstraße 8 15749 Mittenwalde	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen	
Vermessung Vermessungsbüro Lutz Müller Funkerberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Fachbeitrag Artenschutz T. Briesenick B. sc. für Landschaftsplanung Gräbendorfer Straße 13 15754 Heidesee	
Entwurf	Höhensystem DHHN 92	Lagesystem ETRS 89
Planfassung f. d. Satzungsbeschluss	Stand 30.10.2017	M 1:500