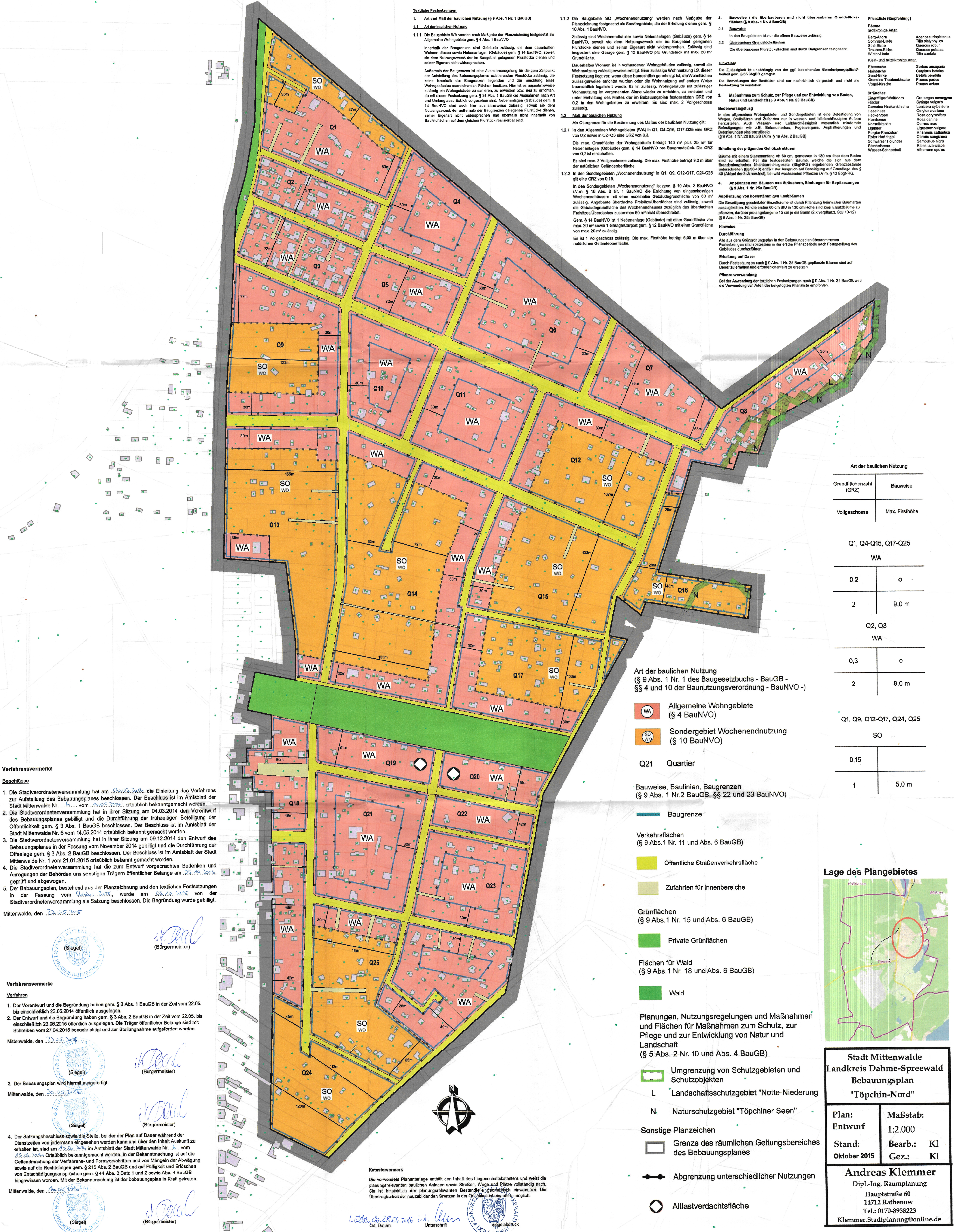


Bebauungsplan "Töpchin-Nord", Ortsteil Töpchin, Stadt Mittenwalde



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Die Baugebiete WA werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Wohnen dienen sowie Nebenanlagen (Gebäude) gem. § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Flurstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
Außerhalb der Baugrenzen ist eine Ausnahmeregelung für die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes existierenden Flurstücke zulässig, die keine innerhalb der Baugrenzen liegenden und zur Errichtung eines Wohngebäudes ausreichenden Flächen besitzen. Hier ist es ausnahmsweise zulässig ein Wohngebäude zu sanieren, zu erweitern bzw. neu zu errichten, da mit dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 1 BauGB die Ausnahmen nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Nebenanlagen (Gebäude) gem. § 14 BauNVO sind auch hier ausnahmsweise zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der außerhalb der Baugrenzen gelegenen Flurstücke dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und ebenfalls nicht innerhalb von Baufeldflächen auf dem gleichen Flurstück realisierbar sind.

1.1.2 Die Baugebiete SO „Wochenendnutzung“ werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 Abs. 1 BauNVO.
Zulässig sind Wochenendhäuser sowie Nebenanlagen (Gebäude) gem. § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Flurstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Zulässig sind insgesamt eine Garage gem. § 12 BauNVO pro Grundstück mit max. 20 m² Grundfläche.
Dauerhaftes Wohnen ist in vorhandenen Wohngebäuden zulässig, soweit die Wohnnutzung zulässigweise erfolgt. Eine zulässige Wohnnutzung i.S. dieser Festsetzung liegt vor, wenn diese baurechtlich genehmigt ist, die Wohnflächen zulässigweise errichtet wurden oder die Wohnnutzung auf andere Weise baurechtlich legitimiert wurde. Es ist zulässig, Wohngebäude mit zulässiger Wohnnutzung im vorgenannten Sinne wieder zu errichten, zu erneuern und unter Einhaltung des Maßes der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 in den Wohngebieten zu erweitern. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2. Bauweise / die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1. Bauweisen
In den Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
2.2. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Flurstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Hinweise:
Die Zulässigkeit ist unabhängig von der ggf. bestehenden Genehmigungspflicht, freiheit gem. § 55 BtgbG geregelt.
Die Bemerkungen der Baufelder sind nur nachrichtlich dargestellt und nicht als Festsetzung zu verstehen.

Pflanzenliste (Empfehlung)

Bäume	Sträucher
großkronige Arten Berg-Ahorn Sommer-Linde Stieleiche Trauben-Eiche Winter-Linde Klein- und mittelkronige Arten Eberesche Hainbuche Sand-Birke Gemeine Traubenkirsche Vogel-Kirsche	Eingriffeliger Weibdom Fleider Gemeine Heckenkirsche Haselnuss Hornbeere Hundsrose Kornelkirsche Liguster Purpurer Kreuzdorn Roter Hirtentagel Schwarzer Holunder Stachelbeere Wasser-Schneeball

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt:
1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) in Q1, Q4-Q15, Q17-Q25 eine GRZ von 0,2 sowie in Q2-Q3 eine GRZ von 0,3.
Die max. Grundfläche der Wohngebäude beträgt 140 m² plus 25 m² für Nebenanlagen (Gebäude) gem. § 14 BauNVO pro Baugrundstück. Die GRZ von 0,2 ist einzuhalten.
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
1.2.2 In den Sondergebieten „Wochenendnutzung“ in Q1, Q8, Q12-Q17, Q24-Q25 gilt eine GRZ von 0,15.
In den Sondergebieten „Wochenendnutzung“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 60 m² zulässig. Angebaute überdachte Freisitz- oder Überdachter sind zulässig, soweit die Gebäudegrundfläche des Wochenendhauses zuzüglich des überdachten Freisitzes/Überdachtes zusammen 60 m² nicht überschreitet.
Gem. § 14 BauNVO ist 1 Nebenanlage (Gebäude) mit einer Grundfläche von max. 20 m² sowie 1 Garage/Carport gem. § 12 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.
Es ist 1 Vollgeschoss zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 5,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bodenversiegelung
In den allgemeinen Wohngebieten und Sondergebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB
Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen
Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden sind zu erhalten. Für die festgesetzten Bäume, welche die sich aus dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BNatSchG) ergebenden Grenzabstände unterschreiten (§§ 36-43) entfällt der Anspruch auf Beseitigung auf Grundlage des § 40 (Abbau der 2-Jahresfrist), bei wild wachsenden Pflanzen i.V.m. § 43 BNatSchG.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
Die Beseitigung geschätzter Einzelbäume ist durch Pflanzung heimischer Baumarten auszugleichen. Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum (2 x verpflanzt, StU 10-12) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Hinweise
Durchführung
Alle aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.
Erhaltung auf Dauer
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gepflanzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen.
Pflanzenverwendung
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Vollgeschosse	Max. Firsthöhe

Q1, Q4-Q15, Q17-Q25

WA	
0,2	o
2	9,0 m

Q2, Q3

WA	
0,3	o
2	9,0 m

Q1, Q8, Q12-Q17, Q24, Q25

SO	
0,15	
1	5,0 m

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 4 und 10 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO WO Sondergebiet Wochenendnutzung (§ 10 BauNVO)

Q21 Quartier
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zufahrten für Innenbereiche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
- L Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung"
- N Naturschutzgebiet "Töpchiner Seen"

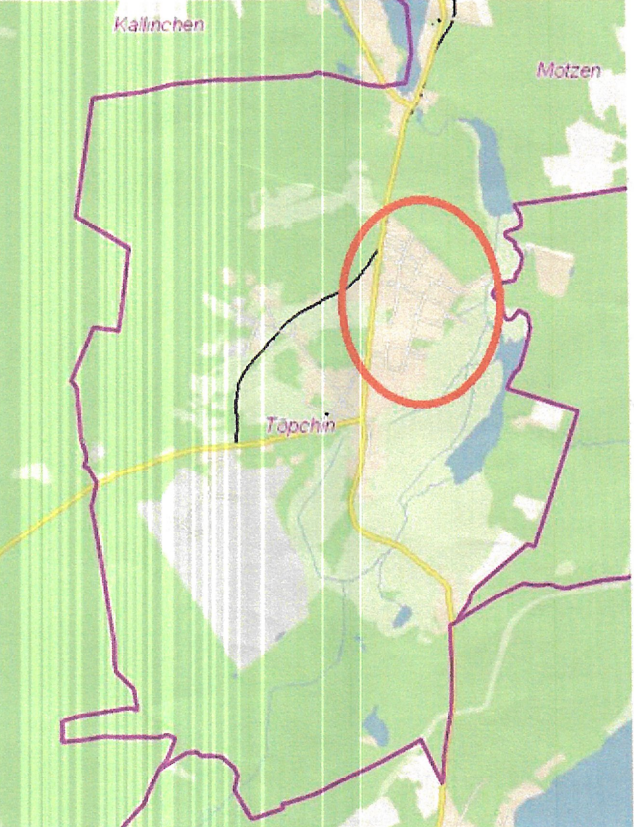
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Altlastverdachtsfläche

Lage des Plangebietes



Verfahrensvermerke
Beschlüsse
1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.05.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. 10/2015 vom 23.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.03.2014 den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. 6 vom 14.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2014 gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. 1 vom 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die zum Entwurf vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 23.05.2015 geprüft und abgewogen.
5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.05.2015, wurde am 23.05.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Mittenwalde, den 23.05.2015

(Siegel) (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke
Verfahren
1. Der Vorentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05. bis einschließlich 23.06.2014 öffentlich ausgelegen.
2. Der Entwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05. bis einschließlich 23.06.2015 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2015 benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Mittenwalde, den 23.05.2015

(Siegel) (Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Mittenwalde, den 23.05.2015

(Siegel) (Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluss 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 am 23.05.2015 im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. 10/2015 vom 23.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der bebauungsplan in Kraft getreten.
Mittenwalde, den 23.05.2015

(Siegel) (Bürgermeister)

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geodätisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Originalgröße ist einwandfrei möglich.
Lieberke 28.05.2016 i.H. Klemmer
Ort, Datum Unterschrift

Stadt Mittenwalde
Landkreis Dahme-Spreewald
Bebauungsplan
"Töpchin-Nord"

Plan: Entwurf
Stand: Oktober 2015

Maßstab: 1:2.000
Bearb.: K1
Gez.: K1

Andreas Klemmer
Dipl.-Ing. Raumplanung
Hauptstraße 60
14712 Rathenow
Tel.: 0170-8938223
Klemmer.Stadtplanung@online.de