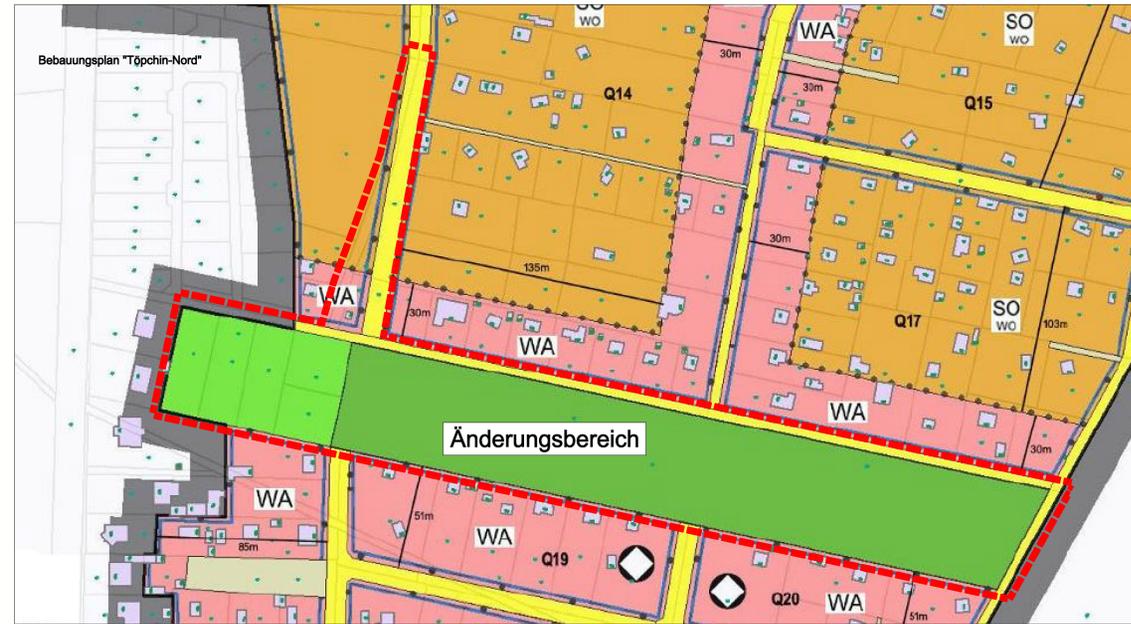


### Übersichtsplan B-Plan "Töpchin-Nord"



### Planzeichenlegende

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet Erholung  
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

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

- Baugrenze

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

- (z. B.) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

- Wald

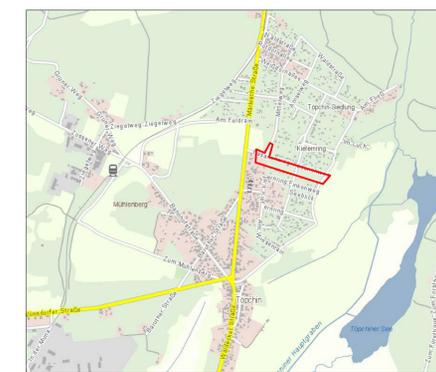
6. Nutzungsschablonen

Baugebiet / Gebietskategorie	Zahl der zul. Geschosse als Höchstmaß	Baugebiet / Gebietskategorie	Zahl der zul. Geschosse
Q14a / WA	II	Q14a / SO	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	maximal zulässige Firsthöhe	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
0,2	9,0m	0,15	
Baugebiet / Gebietskategorie	Zahl der zul. Geschosse als Höchstmaß		
Q26 / WA	II		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	maximal zulässige Firsthöhe		
0,2	9,0m		

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Maßangaben in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

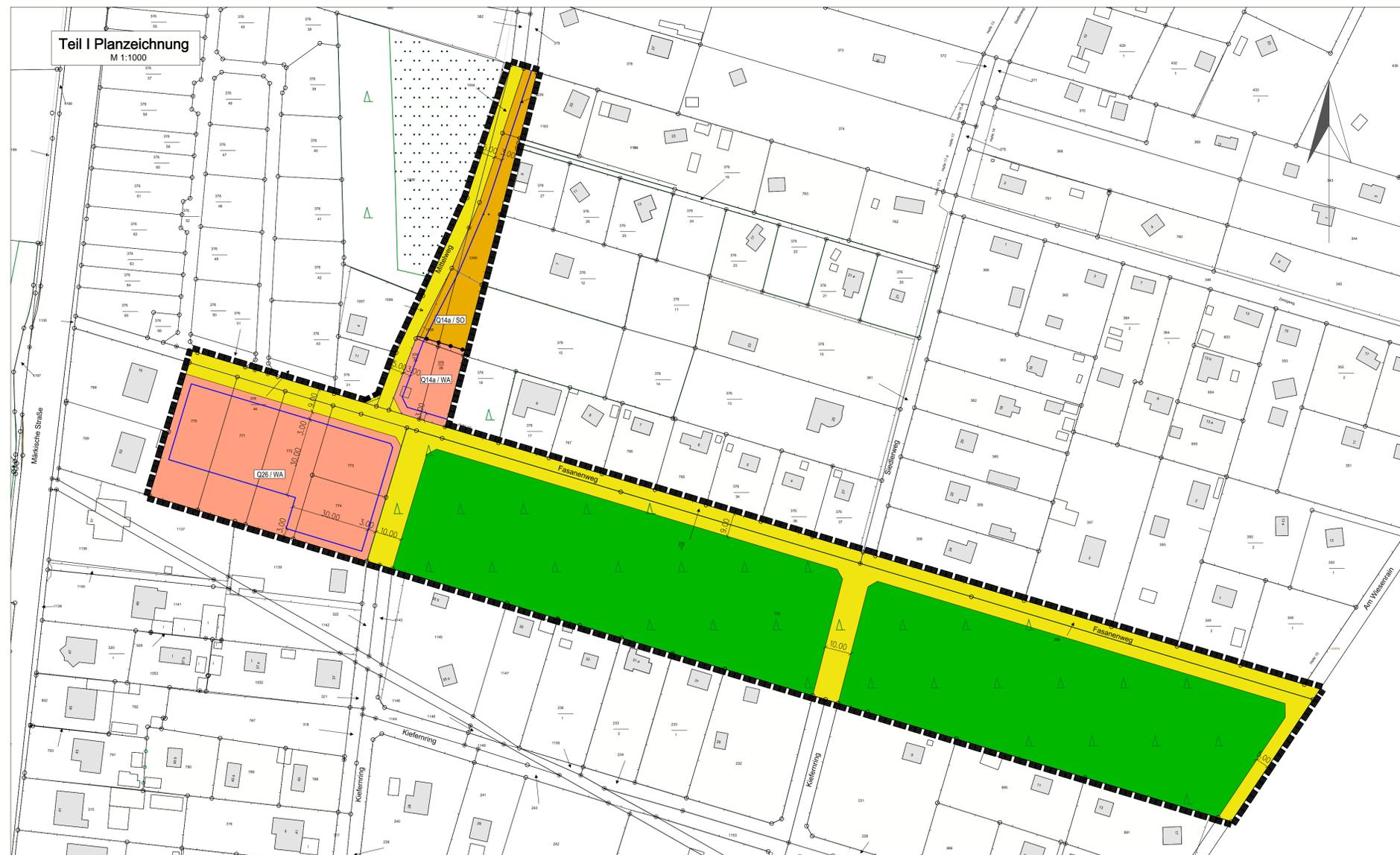
### Übersichtsplan



### Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat auf ihrer Sitzung am 25.09.2017 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans "Töpchin-Nord" im OT Töpchin gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. 11 vom 18.10.2017 bekannt gemacht worden.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 25.09.2017 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans "Töpchin-Nord" im OT Töpchin (Teil II), 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 26.10.2017 bis einschließlich 28.11.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 11 vom 18.10.2017 bekannt gemacht worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:
6. Die 1. Änderung des B-Plans "Töpchin-Nord" im OT Töpchin, 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.

## Bebauungsplan "Töpchin-Nord" - 1. Änderung, OT Töpchin der Stadt Mittenwalde



### Teil II. Textliche Festsetzungen

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die Anwendung von § 4 (3) BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.

1.2. SO Erholung: Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 10 (1) und (3) BauNVO)

- zulässig sind:
  - Wochenendhäuser mit einer zulässigen Grundfläche (einschließlich überdachter Freizeite) von höchstens 60m<sup>2</sup>
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 20m<sup>2</sup>
  - maximal 1 Garage je Wochenendhaus mit einer zulässigen Grundfläche der Garage von höchstens 20m<sup>2</sup>

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen kann ausnahmsweise für Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker und Balkone bis zu 1,0m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 3,0m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30% nicht überschreitet.

2.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit einem Abstand von mindestens 3,00m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

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

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete als maximal zulässige GRZ festgesetzt (Nutzungsschablonen). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbrochen wird, nicht mitzurechnen. In den Baugebieten darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Geschosse festgesetzt (Nutzungsschablone), in den WA ist die max. zul. Firsthöhe mit 9,0m über natürlichem Gelände festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1. Für die ausgewiesenen Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

III. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugerverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen sind unzulässig.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Auf den Grundstücksflächen des Q26 / WA ist je 50m<sup>2</sup> neuversigelter Fläche ein Baum gem. Artenliste A mit mind. STU 10-12 oder 2 Sträucher der Artenliste B anzupflanzen.

3. Artenlisten

Artenliste A "Bäume", STU 12-14, 2x verpflanzt	Artenliste B "Sträucher", H 60-100 cm, 2x verpflanzt
Tilia pseudoplatanus	Schmiele
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke

Artenliste B "Sträucher", H 60-100 cm, 2x verpflanzt
Crataegus monogyna
Syringa vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa corymbifera
Rosa canina
Sambucus nigra
Cornus mas
Rhamnus cathartica
Ribes uva-crispa
Viburnum opulus

### Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

1. **Fledermausschutz**  
Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
2. **Bauzeitenregelung**  
Die Baufeldfreimachung darf nicht innerhalb der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 30. Juni erfolgen.

- Mittenwalde, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin
- Lübben, den ..... Siegel ..... Katasteramt
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 die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Mittenwalde, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 (Planzeichnungsverordnung - 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)

Bebauungsplan "Töpchin-Nord 1. Änderung"	
Stadt Mittenwalde Landkreis Dahme-Spreewald	
Auftraggeber Stadt Mittenwalde Rathausstraße 1 15749 Mittenwalde	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen
Kartellgrundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Katasteramtes Dahme-Spreewald vom 10.07.2017	
Planfassung / d. Satzungsbeschluss	Stand: 22.02.2018 Ä M 1:1000