



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung überlagert und ersetzt die betroffenen Geltungsbereiche des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" und des dazugehörigen Grünordnungsplans "Wohngebiet Millingsweg". Für die überlagerten Flächen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung. Der Grünordnungsplan tritt außer Kraft.

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

1.2. Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in 7 Baufelder. Das Maß der zulässigen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone festgesetzt. Sattel- und Zeltdach haben eine Mindestneigung von 20°. Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.

1.3. Innerhalb der Baufelder 1, 3, 5, 6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von min. 20 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

1.4. Garagengeschosse bzw. ihre Baumasse in Form von Quartiersgaragen dürfen die zulässige GRZ und GFZ überschreiten.

1.5. In Baufeld 5 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Hierbei gilt, dass dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

II. Baulinien und Baugrenzen

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

2.2. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3. Die in der Planzeichnung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 7 festgesetzte maximal zulässige Höhe hat als Bezugspunkt die Höhenlage der jeweilig angrenzenden Planstraße in der Mitte der ge-meinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

III. Verkehrsflächen

3.1. Innerhalb des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen der inneren Erschließung dienend festgesetzt.

3.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Straßenverkehrsfläche ist über straßenbegleitende Vegetationsflächen oder Sickeranlagen zu entwässern.

3.3. Die Fortführung des Millingswegs als Fläche der Landwirtschaft wird mit einem Fahrrecht zugunsten landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge, sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

3.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt nicht für Erschließungsanlagen (insbesondere Wege), die nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind.

IV. Stellplätze

4.1. Es ist die Satzung der Stadt Mittenwalde zur Herrichtung von Stellplätzen zu folgen. Die Stellplätze können in Form von Parkhäusern oder Freiflächen hergerichtet werden. Freiflächenstellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Tiefgaragen sind unzulässig. Der Stellplatz ist innerhalb der Baugebiete nachzuweisen und nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze in Baufeld 5 und 6.

V. Gestalterische Festsetzungen

5.1. Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer sind zu begrünen. Das gilt nicht für Nebengebäude und Garagen mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² und Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten wie z.B. Wärmepumpen oder Aufzugsschächte genutzt werden. Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu realisieren. Das befreit nicht von der Festsetzung zur Begrünung von Dächern. Gründächer und Photovoltaikanlagen können auf derselben Fläche realisiert werden. Pflanzungen des Gründachs sind bei Abgang zu ersetzen.

5.2. Die Höhe der Einfriedung der Grundstücke, ausschließlich in Form von sockellosen Zäunen mit einem für die Passage von Kleintieren geeigneten freien Abstand von mindestens 10 cm zum Boden, beträgt max. 1,20m. Entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich von 1,50 m sind ausschließlich Laubheckenpflanzungen zulässig.

5.3. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Der Versickerungsnachweis muss zur Baugenehmigung erbracht werden.

5.4. In den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

5.5. Nicht überbaute Grundstücksflächen, sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Aufgeschotterte Flächen in Summe größer als 2 m² sind unzulässig.

5.6. Zwischen den Baufelder 2 und 7 wird eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Die Fläche wird als Versickerungsfläche festgesetzt und dient der Entwässerung der angrenzenden Wohnbebauung. Eine gärtnerische Nutzung ist möglich.

5.7. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude oder der Erschließung zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen in den Grünflächen sowie außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Die unter 5.6. festgesetzte Fläche ist in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten.

VI. Grünordnerische Festsetzungen

6.1. Die Eingrünung der Wohngebiete zur Landschaft erfolgt als öffentliche Parkanlage. Wege, Sitzbänke und Abfallbehälter sind zulässig.

VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden MIT zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung

M 1: Entlang des Zülowkanals wird ein 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt (§29 BNatSchG). Die Fläche M1 ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

M 2, M 4 und M 5: Innerhalb der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen vorzunehmen, die der Eingrünung des Plangebiets dienen. Zu verwenden sind heimische oder standortgerechte Arten der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes. Je angefangene 100 m² Fläche sind ein Baum der Mindestqualität STU 16-18 und 50 Sträucher der Mindestqualität, verpflanzt oder Container, Mindesthöhe 100 cm zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der ersten Baumaßnahme auf dem jeweils angrenzenden Bau Feld zu realisieren.

Bei Parzellierung von WA 4, WA 5 und WA 6 hat je Grundstück bei Bauantrag die Eingrünungspflanzung in der baufeldangehörigen Maßnahmenfläche anteilig der Grundstücksgröße zu erfolgen. Die Baumpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen in dem angrenzenden Bau Feld berücksichtigt werden. Einfriedungen der Flächen M2, M4, M5 sind unzulässig und von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

M 3: Die Waldfläche wird mit der Zweckbestimmung „Mischwald“ festgesetzt. Bei Pflanzmaßnahmen sind mindestens 50 % Laubbäume zu verwenden.

VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden OHNE zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung

M 6: Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und auf Grünflächen innerhalb des Plangebiets

In der Planstraße A sind insgesamt 30, in der Planstraße B insgesamt 10, in Planstraße C insgesamt 12 und im Millingsweg 30 großkronige Straßenbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „Planstraße A, B und C“ und „Millingsweg“ festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste großkronige Straßenbäume in der Mindestqualität 20/25 zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe beträgt 15 m. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen. Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

M 7: Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücksfläche und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Baugrundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Mindestqualität STU 16-18 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen im Bereich der Freiflächenstellplatzanlagen kann auf die Mindestanzahl von Bäumen je Baugrundstück angerechnet werden. Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

M 8: Bodenhauferwerke

Das auf den Flurstücken 382, 457, 458, 459 und 384 der Flur 5 in der Gemarkung Mittenwalde gelegenen Bodenhauferwerk ist abfallrechtlich zu untersuchen. Die Bodenhauferwerke sind ordnungsgemäß zu deklarieren (Abfallbezeichnung gemäß § 2 AVV). Dazu sind von jeweils ca. 500 m³ der Hauferwerke Mischproben gemäß LAGA PN 98 zu entnehmen und im Parameterumfang nach Tabelle 1 der Anlage V (Verdachtsunabhängiger Mindestuntersuchungsumfang) der „Vollzugsanweisung zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 18. November 2022 (ABl./23. Nr. 13, S. 243) chemisch zu untersuchen. Der Nachweis ist zur Baugenehmigung vorzuweisen.

**Pflanzliste - Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Ulmus minor	Feld-Ulme
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Malus domestica	Kultur-Äpfel
Betula pendula	Sand-Birke	Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche	Pyrus pyrastra	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche	Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus torminalis	Elsbeere		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		

**Pflanzliste - Sträucher**

Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina agg. Hunds-Rose  
Rosa corymbifera agg. Hecken-Rose  
Rosa rubiginosa agg. Wein-Rose  
Rosa elliptica agg. Keilblättrige Rose  
Rosa lomentosa agg. Filz-Rose  
Cornus sanguinea Blutroter Hartnagel  
Corylus avellana Strauchhassel  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Ligustrum Atrovirens wintergrüner Liguster

Sowie alle weiteren Arten der Liste der heimischen Gehölze für Brandenburg

**Verfahrensvermerke**

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzuvorgangenen Beschluss der Stadtverordneten vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt ..... Datum ..... Unterschrift .....

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtvertreterversammlung hat den Bebauungsplan am ..... mit Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen.

..... Datum / Unterschrift ..... Siegel .....

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

..... Datum / Unterschrift ..... Siegel .....

**Katastervermerk**

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... (Datum/Siegel) ..... Unterschrift .....

**Rechtsgrundlagen**

>>> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189).

>>> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

>>> PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 1802).

>>> BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

>>> BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

>>> Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327).

**Übersichtskarte Plangebiet**

**Stadt Mittenwalde**

**OT Mittenwalde**

**1. Änderung des Bebauungsplans**

**"Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"**

2. Entwurf  
Stand 02.12.2025

Maßstab  
1 : 1 000

**hibu Plan**

Bearbeitung  
hibu Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstr. 15  
15831 Blankenfelde Mahlow  
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de

ALKIS Stand: 04.01.2024