

Bebauungsplan "Am Feldrain" OT Töpchin der Stadt Mittenwalde



Nutzungsschablone

SO	
0,15	o
I	5,0 m

TEIL I PLANZEICHNUNG
M 1:1000

Plangrundlage: Katasteramt
Landkreis Dahme - Spreewald
19_62_11_0204.dxf
Stand 03.12.2019

TEIL II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Baugebiet SO „Woch“ wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs. 1 BauNVO).

Die Wochenendhausgebiete dienen ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind Wochenendhäuser sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Flurstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Erschließung innerer Flächen ist zulässig. Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 400 m² haben. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu diesen Grundstücken sind rechtlich zu sichern.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt im Plangebiet eine GRZ von 0,15.

Im Sondergebiet „Am Feldrain“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von je 60 m² zulässig. Angebaute überdachte Freisitze/Überdächer sind zulässig, soweit die Gebäudegrundfläche des Wochenendhauses zuzüglich des überdachten Freisitzes/Überdaches zusammen 60 m² nicht überschreitet.

Gem. § 14 BauNVO ist 1 Nebengebäude 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. zulässige Firsthöhe beträgt 5,00 m gemessen über der natürlichen Geländeoberkante.

Geländeoberkante

Als Geländeoberkante gilt die Höhe des Höhen Bezugspunktes, der der geplanten baulichen Anlage am nächsten liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Vor dem Inkrafttreten des B-Planes errichtete Wochenendhäuser mit abweichenden Gebäudegrundflächen und Bauweisen sind bestandsgeschützt.
- Bauweise / die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, ist nur die offene Bauweise zulässig.
- PKW - Stellplätze**

Im Baugebiet ist für jedes Wochenendhaus nur eine oberirdische Einzelgarage mit einer maximalen Grundfläche von 20m² oder ein Stellplatz je Grundstück zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**

Bodenversiegelung

Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist zu vermeiden.

Ist das nicht möglich, gilt: Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten und Stellplätze wie z.B. Betonsteinpflaster mit Drainfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine bzw. wassergebundene Decken reduziert die Gesamtversiegelung im Gebiet und vermindert den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen

Um den Erhalt der gebietsprägenden Bäume zu sichern, werden alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden, als zu Erhaltende textlich festgesetzt. Bäume, die den festgesetzten Stammumfang erreichen, sind zu erhalten. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde gilt. Weitergehende Regelungen sind somit entbehrlich.

private Grünfläche (Flurstück 1328)

Die im westlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Grünfläche (Flurstück 1328) wird als Fläche für **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** festgesetzt. Auf der als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzflächen im Bestand zu erhalten. Die Grünlandbrache ist als Blühwiese zu entwickeln. Durch eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd ist eine weitere Verbuschung zu verhindern und die Entwicklung einer kräutereichen Magerwiese zu sichern.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

Zur Aufwertung der Struktur sind auf der Fläche zwei Baumgruppen mit je 3 Wildobstbäumen anzupflanzen. Bevorzugt sind Birne (Pyrus pyrastrer) und Weichselkirsche (Prunus mahaleb) zu pflanzen. Als Mindestpflanzgutgröße sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm einzusetzen.

Am Nordwestrand der Fläche sind zwei Totholzhaufen anzulegen.

TEIL III HINWEISE:

- Erschließung**

Die verkehrsrechtliche Erschließung der Grundstücke muss auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben über die Eintragung von Baulasten sichergestellt werden.

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Grundstücke. Des weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr und den Rettungsdiensten. Innerhalb der festgelegten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Verkehrsflächen beeinträchtigen oder gefährden.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen, Kampfmittelfreiheit, Bodendenkmalschutz**

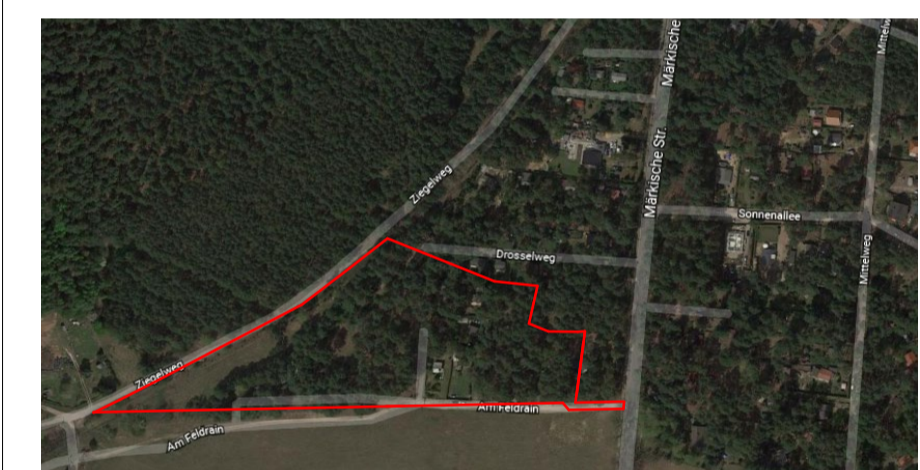
Im Plangebiet gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine altlastverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Sollten wider Erwarten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und -Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale und Denkmale bekannt.

ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENLEGENDE

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB/ § 10 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**

SO Woch Sondergebiet das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) Wochenendhausgebiet
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zufahrten für Innenbereiche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB**

Abfall
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20)**

SPE Grünfläche (private) Zweckbestimmung: Ausgleichs- und Ersatzfläche
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Feuerwehr/ Rettungsdienst belastete Flächen

Sonstige Kennzeichnungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Vollgeschosse	max. Firsthöhe

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.04.2020 die Aufstellung und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes „Am Feldrain“ in Mittenwalde OT Töpchin beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. 5 vom 13.05.2020 erfolgt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 24.06. bis einschließlich 31.07.2020. Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. 6 vom 17.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom bis einschließlich Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mittenwalde, den _____

Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan "Am Feldrain" wurde am als Satzung beschlossen.

Mittenwalde, den _____

Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan "Am Feldrain" wurde am durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

..... (Ort)

den..... (Siegel der höheren Verwaltungsbehörde)

Unterschrift
- Der Bebauungsplan "Am Feldrain", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit beschlossen.

Mittenwalde, den _____

Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Feldrain" ist damit in Kraft getreten.

Mittenwalde, den _____

Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

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)

Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken 07. September 2007

Straßenreinigungssatzung der Stadt Mittenwalde (StrReiS) 04. September 2012

Satzung über die Deckung der Kosten für die Entsorgung von Abfällen durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) - Abfallgebührensatzung - 01.01.2018

Planunterlage/ Katastervermerk:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.12.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landkreis Dahme-Spreewald
Kataster- und Vermessungsamt
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Lübben, den _____

Katasteramt

Stadt Mittenwalde OT Töpchin Landkreis Dahme - Spreewald

Bebauungsplan "Am Feldrain"

ENTWURF

Stand: 21. Oktober 2020 Maßstab: 1:1000

Planverfasser:		Umweltbericht:	
KONWERK GmbH	T: 03375 / 50 73 77 3	DUBROW GmbH	T: 033763 / 631 62
Karl Liebknecht Straße 157	T: 03375 / 50 73 77 5	Unter den Eichen 1	F: 033763 / 631 30
15711 Königs Wusterhausen	E: post@konwerk.gmbh	15741 Bestensee	E: dubrowplanung@aol.com
	I: www.konwerk.gmbh		