

#### Planzeichenerklärung

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

##### 2. Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen

Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§ 9 BauGB) private Verkehrsfläche

##### 4. Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

Geh-/Fahr-/Leitungsrechte

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

Flurstücke

Gebäude

##### Nachrichtliche Übernahme

Grenze LSG

Bodendenkmal

Grenze des bestehenden B-Plans Nr. 7 "Wohngebiet"

#### Teil B: Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung überlagert, ersetzt und ergänzt Teile des gültigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 "Wohngebiet". Für die überlagerten und die ergänzten Flächen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung.

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das "Allgemeine Wohngebiet" wird in Teilbereiche untergliedert (siehe Abgrenzungen durch Knotenlinien). Es gelten die folgenden zusätzlichen Festsetzungen:

- In Teilbereich 1 ist die Nutzung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten zulässig.
- In Teilbereich 2 ist die Errichtung und Nutzung einer Hauptanlage mit 3 Nutzungseinheiten (2 Wohneinheiten sowie 1 Nutzungseinheit als Hobby-/Sporträumlichkeit in Form eines Schwimmbeckens) zulässig.
- Für den restlichen Bereich werden neben der allgemein zulässigen Nutzung gem. § 4 Abs. 2 BauNVO (siehe oben) keine Aussagen getroffen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Maß von 0,4 festgesetzt.

In Teilbereich 1 gilt eine Geschossigkeit von III. In Teilbereich 2 sowie im restlichen Bereich gilt eine Geschossigkeit von II.

##### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgelegt. Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgelegt.

##### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

##### 5. Verkehrsflächen

Die Zufahrt abgehend von der Straße der Einheit wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Verkehrsfläche" festgesetzt.

##### 6. Grünflächen

Nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Aufgeschornte Flächen in Summe größer als 2 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

##### 7. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen oder durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.

##### Nachrichtliche Übernahmen:

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB gelten folgende städtebauliche Satzungen der Stadt Mittenwalde:

- Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze
- Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Sträuchern
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung)

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 10024 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern mit Kirche und Friedhof, Brusendorf Fpl.2".

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" grenzt nördlich an das Plangebiet.

##### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

###### 1. Vermeidungsmaßnahmen

ASB1: Um einen Konflikt mit Vögeln zu vermeiden, sind die Bau- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutperiode (01.03.-30.09.) durchzuführen. Sollten Bau- und Rodungsmaßnahmen innerhalb der Brutperiode unvermeidlich sein, ist durch Fachpersonen zu prüfen, ob geschützte Niststätten betroffen sind, die Maßnahme kann dann nicht durchgeführt werden.

ASB2: Die zu rodenen Bäume und die abzureißenden Gebäude sind vor der Rodung auf Höhlen zu überprüfen und Nistkästen im Verhältnis 2:1 auszugleichen.

ASB3: Um einen Konflikt mit Fledermäusen zu vermeiden sind vor der Rodung bzw. dem Abriss von Gebäuden, die durch ASB2 erfasst und als Winterquartier geeigneten Höhlungen auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch eine Fachperson zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz vorzunehmen.

ASB4: Die in ASB2 erfassten Höhlungen sind im Verhältnis 2:1 mit Fledermausquartieren auszugleichen.

###### 2. Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kann es zu einer Neuversiegelung bis zu 2.510 m<sup>2</sup> kommen. Je nachdem wie viel von dieser Fläche tatsächlich neuversiegelt wird, ist diese durch Pflanzungen auszugleichen. Diese kann wie folgt geschehen:

- Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Versiegelung = 1 Baum mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm.
- Pro 1 m<sup>2</sup> Versiegelung = ein Strauch.

Es sollen einheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Pflanzliste ist der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

#### Verfahrensvermerke

##### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt ..... den .....

Datum / Unterschrift ..... Siegel

##### 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 und das Erlöschen 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 werden. 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Datum / Siegel ..... Unterschrift

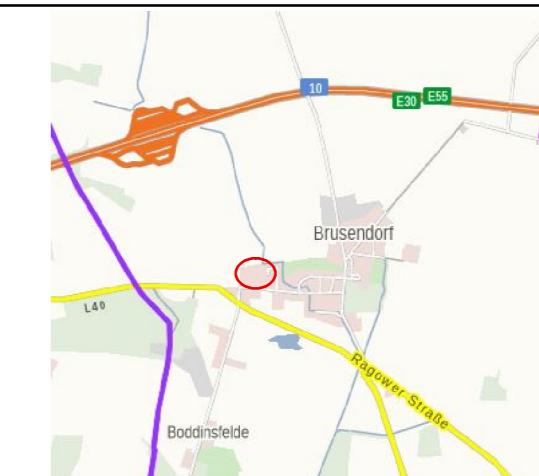
##### Rechtsgrundlagen

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. 2025 I Nr. 189).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (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. 2025 I Nr. 189).

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.I/23, [Nr. 18]).



Stadt Mittenwalde  
OT Brusendorf



#### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Wohngebiet"