

Textliche Festsetzungen

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Zulässig sind vier Wohngebäude mit jeweils bis zu drei oberirdischen Geschossen und einer Grundfläche von jeweils maximal 320 qm sowie ein Tiefgeschoss für PKW-Stellplätze und Abstellräume. Die Grundfläche des Tiefgeschosses darf einschließlich der Grundflächen der oberhalb des Tiefgeschosses angeordneten Wohngebäude maximal 1.900 qm betragen.
Für die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die außerhalb der Grundfläche des Tiefgeschosses liegen, ist eine Fläche von maximal 250 qm zulässig.
Zulässig sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
Die Außenwände des dritten Geschosses müssen gegenüber dem darunter liegenden Geschoss an der West- und der Nordfassade um mindestens 0,5 m zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Fassaden von Treppenhäusern.
Das dritte Geschoss darf maximal 70. v.H. der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.
Dachterrassen und Balkone bleiben gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

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

Die Befestigung von Wegeflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
Die Oberfläche des Tiefgeschosses ist, soweit es nicht als Standfläche für Wohngebäude dient, mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Terrassen- und Wege sowie für erforderliche technische Anlagen.

(3) Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)

Zulässig sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad.

Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 11,0 m über dem in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhenpunkt (entspricht 48,75 m über NHN) nicht überschreiten. Technische Anlagen und Aufbauten dürfen diese Gebäudehöhe um bis zu 1,5m überschreiten, soweit deren Fläche in der Summe 10 m² je Gebäude nicht überschreitet.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.11.2019 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.

Mittenwalde, den

Siegel/Unterschrift

Nachrichtlicher Hinweis

Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Bestandteil der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Legende

1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs- 3 BauGB)

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs- 3 BauGB)

3. öffentliche Verkehrsflächen (Einbeziehung gem. § 12 Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (Einbeziehung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB).

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Nachrichtliche Darstellungen

5.1. Darstellung zum Vorhaben

geplante Mehrfamilienhäuser

Abbruch von Bestandsgebäuden

geplante Erschließung, Gehwege, Terrassen

Umgrenzung Tiefgarage

Zufahrt Tiefgarage,

geplante Zufahrt Tiefgarage

optionale Zufahrt

geplanter Zugang Gebäude

geplante Stellplätze für die Abfallentsorgung

5.2. Darstellung zum Bestand

bestehende Bebauung

Alleeebäume (geschützt nach § 17 BbgNatSchAG)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.1.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.1.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
Brandenburgische (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)], zuletzt geändert durch G. v. 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Satzungen der Stadt Mittenwalde:

Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken in der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom

Satzung der Stadt Mittenwalde

über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 20.08.2007.

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015

Hinweis zu Minderung- und Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG:

1. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen, ist vor Abrissarbeiten von einem Experten zu überprüfen, ob sich darin geschützte Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

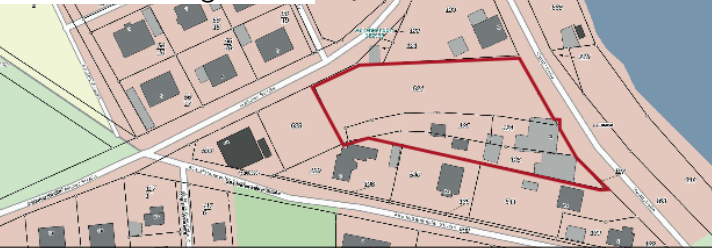
2. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 29.02) erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

3. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase auszuschließen zu können, wird vorgeschrieben, dass das Entfernen von Baumstubben sowie weitere Eingriffe in den Boden der Gehölze außerhalb der Winterruhe von Ringelnattern durchgeführt werden, d.h. nicht zwischen dem 01.11. und 01.04. des Folgejahres.

4. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Hornissen auszuschließen ist vor Abrissarbeiten von einem Experten zu überprüfen, ob sich daran geschützte Nester befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen

5. Um den Verlust des Höhlenbaumes auszugleichen sind im Verhältnis 1:2, also 2, Vogelnistkästen anzubringen.

Übersicht Plangebiet

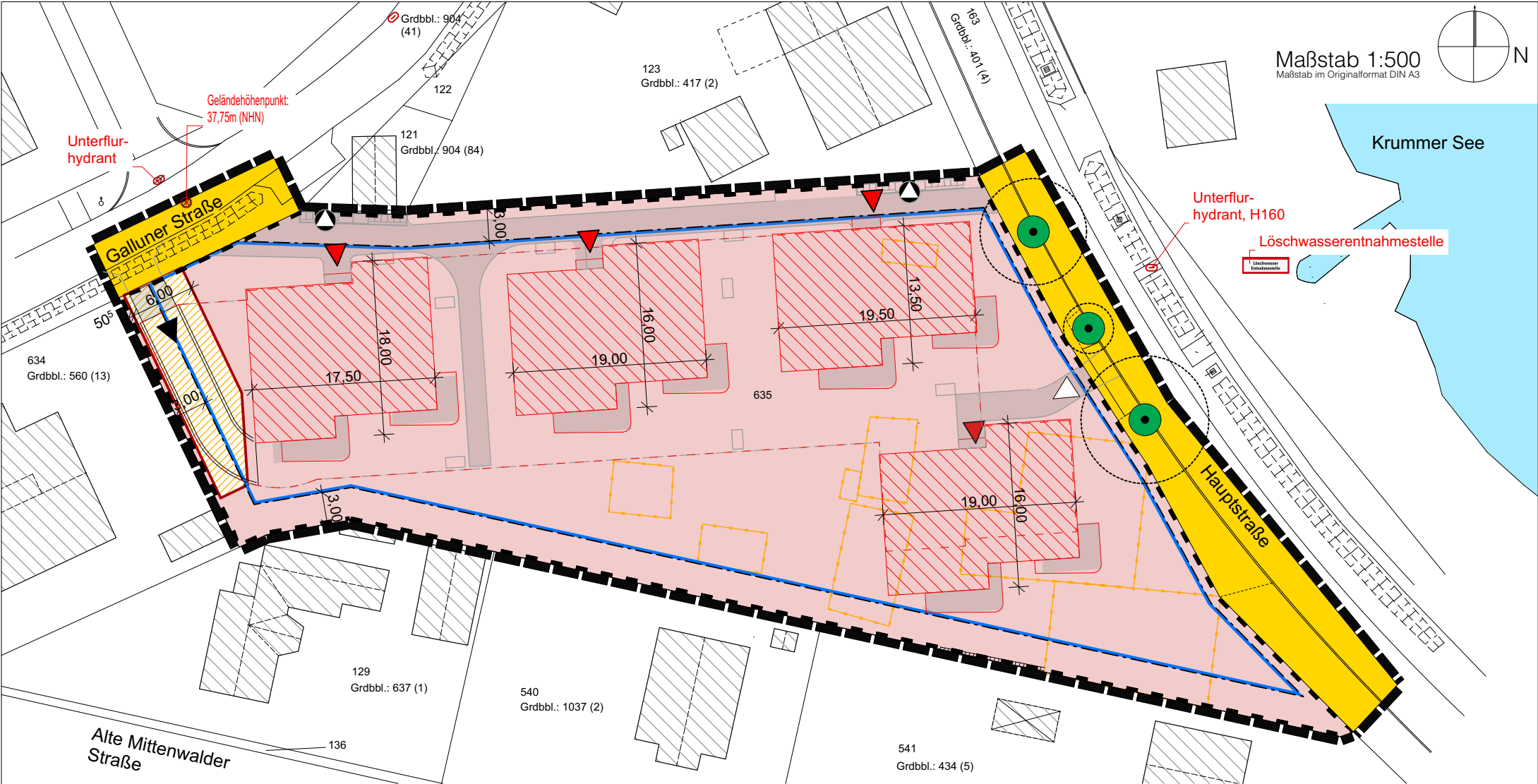


Stadt Mittenwalde
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Krummensee - Hauptstraße 15"
Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzung vom (Planstand vom 16.5.2023)

Planungsträger:
Stadt Mittenwalde
Rathausstraße8
15749 Mittenwalde

Bebauungsplan:
dorn-becker-architekten
Karl-Marx-Straße 3
15711 Königs Wusterhausen



Verfahrensvermerke

Beschlüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am2023 mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Inkrafttreten

Der Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Datum/Siegel Bürgermeisterin

Datum/Siegel Bürgermeisterin

Datum/Siegel Bürgermeisterin