



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Zulässige Grundflächenzahl: 0,4  
Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)  
Die Stellplätze oder Garagen müssen gemäß der Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 20.08.2007) innerhalb der Plangebiets realisiert werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Anwohner und zur Versorgung der Anwohner bezüglich Feuerwehr und Abfallentsorgung festgesetzt.

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

7.1. Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 30.09. und 01.03. durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind diese davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

7.2. Im Rahmen der Versiegelungsmaßnahmen sind zwei Baumpflanzungen pro Grundstück vorzunehmen. Um die Vielfalt in den Gärten zu steigern, können anstelle von einer Baumpflanzung eine Hecke bzw. Sträucher der unter der Pflanzliste gelisteten gebietsheimischen Arten auf einer Fläche von 50 m² angelegt werden.

**Pflanzliste**

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| • Berberis vulgaris L.  | Gemeine Berberitze       |
| • Corylus avellana      | Strauchhasel             |
| • Crataegus monogyna    | Eingrifflicher Weißdorn  |
| • Crataegus laevigata   | Zweigrifflicher Weißdorn |
| • Cornus sanguinea      | Blutroter Hartriegel     |
| • Cytisus scoparius     | Besenginster             |
| • Euonymus europaeus    | Pfaffenhütchen           |
| • Prunus spinosa        | Schlehe                  |
| • Rhamnus cathartica    | Kreuzdorn                |
| • Rosa canina agg.      | Hunds-Rose               |
| • Rosa corymbifera agg. | Hecken-Rose              |
| • Rosa rubiginosa agg.  | Wein-Rose                |
| • Rosa elliptica agg.   | Kleinblättrige Rose      |
| • Rosa lomentosa agg.   | Filz-Rose                |
| • Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder       |
| • Sorbus torminalis     | Elsbeere                 |
| • Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball      |

8. Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Die Befestigung von Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BbgBO)  
Schottergärten sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

**Planzeichenerklärung**

**Zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

- Allgemeine Wohngebiete
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Baugrenze, Baulinie, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Flurstück
- Gebäude/Bauwerk

- Nadelbaum mit Baumnummer
- Laubbaum mit Baumnummer
- Böschung
- Höhepunkte Gelände

**Hinweise**

Abfallentsorgung  
Behälterstandplätze und Zuwegungen sind gemäß § 18 der Abfallentsorgungssatzung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands (SBAZV) zu gestalten. Bei verkehrstechnischen Einschränkungen oder Stellplatzbedarf ist eine Abstimmung mit dem Fuhrparkmanagement des SBAZV erforderlich.

Erschließung  
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH, die in ihrer Lage und ihrem Bestand zu erhalten sind. Beschädigungen oder Überbauungen sind zu vermeiden.

Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG)  
Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vor dem Eindringen wassergefährdender Stoffe geschützt. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen.

**Nachrichtliche Übernahme**

Entlang der Bestenseer Straße verlaufen Leitungen für Schmutzwasser und Trinkwasser.

Schutzgebiete  
Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige naturbeziehungsweise landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

**Verfahrensvermerke**

**Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen. Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

.....  
Datum / Unterschrift Siegel

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung 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 Schadensersatzansprüchen (§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 / Unterschrift Siegel

**Rechtsgrundlagen**

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze, Beschlussfassung vom 20.08.2007.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Übersichtskarte Plangebiet**



Auszug: Brandenburg Viewer © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



**Stadt Mittenwalde  
OT Motzen**

**Bebauungsplan  
"Kleiner Berg"**

Entwurf  
Stand 30.04.2025

Maßstab  
1:750



Bearbeitung  
HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstr. 15  
15831 Blankenfelde Mahlow  
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de  
Plangrundlage: erstellt durch das Vermessungsbüro Jänicke / Kirchner