

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

a) Eine Stellplatzebene ist kein Vollgeschoss, wenn die obere Abdeckung dieser Ebene eine Höhe von 1,4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreitet. Zur Bestimmung der Geländeoberfläche sind die zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen.

b) Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn ein Gebäude oder Gebäudeteil zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.

c) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für erneuerbarer Energien.

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

Dächer

- a) Die Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von maximal 30° auszubilden.
- b) Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Für die Eindeckung von Dachflächen sind Schiefer, anthrazitfarbene, Zinkbleche mit Stehfalzen, anthrazitfarbene verzinkte Materialien und ziegelrote oder anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
- c) Dachflächen sind mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Die Anforderungen an die Gestaltung unter b) gelten nicht für die Anlagen für erneubare Energien.
- d) Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Andere Dachformen können ebenfalls begrünt werden.

Fassaden

- e) Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit Glatt- und Kratzputz sowie Holzverkleidungen zu gestalten. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Sichtmauerwerke und Naturstein zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.
- f) Außenwandflächen müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind nur zulässig:
 - Farben aus dem Farbbereich von Grün und Gelbrot (G1 0°Y20R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
 - Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot (Y30R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
 - Farben aus dem Farbbereich Gelbrot (Y40R*Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 5 %, Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 25 % und höchstens 70 %.

Fassadenöffnungen

- g) Türen, Fensterrahmen und Tore dürfen nur folgende Farben aufweisen:
 - Alle Farben gemäß NCS mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 85 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %.
 - Farben aus dem Farbbereich Grün gelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 %.
 - Farben aus dem Farbbereich Grün gelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 31 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 50 %.
 - Farben aus dem Farbbereich Grün gelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 51 % und höchstens 80 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 %, Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und höchstens 85 %.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ist ein Funkmast bis zu einer Höhe von 86,7 m ü.NHN zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

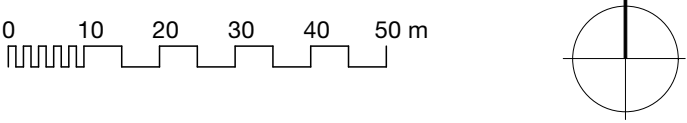
6. Maßnahmen zum Schutz von Boden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

a) In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

7. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Fassaden von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen entlang der Rathausstraße und entlang der südlich verlaufenden Eisenbahntrasse müssen ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,RES} \geq 45$ dB (A) aufweisen.
Die Fassaden von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume) in gewerblichen Nutzungen entlang der Rathausstraße und entlang der südlich verlaufenden Eisenbahntrasse sowie die Fassaden von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen im übrigen Plangebiet müssen ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,RES} \geq 40$ dB (A) aufweisen.
Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmungen oder durch andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße heranzuziehen.



M 1:1000, Originalformat in DIN A1



Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Rathausstraße/ Am Ostbahnhof" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mittenwalde, den _____
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Stadt Mittenwalde vom _____ bekannt gemacht worden.

Mittenwalde, den _____
Bürgermeisterin

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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.

Mittenwalde, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 [Nr. 5]).

Pflanzliste

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(z.B.) 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

(z.B.) 12,0 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

III+DG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dachgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

(z.B.) 39,0 Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

Überbaubare Grundstücksflächen
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Funkmast

Übersichtsplan o.M.



Quelle: Digitale Topografische Karte, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg, 2021

Stadt Mittenwalde



Bebauungsplan
"Rathausstraße /
Am Ostbahnhof"

vom 15. November 2024

Planungsträgerin:
Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Planverfasserin:
SR Planung - Gesellschaft für
Stadt- und Regionalplanung mbH
Maßenstr. 9
10777 Berlin

VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich