

# Bebauungsplan Nr. 01a/2006

## "Wohnpark Naeve - Seddiner Straße" der Gemeinde Michendorf, Ortsteil Stücken

Anlage 1

### Teil A: Planzeichnung



### Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Beträgt im Allgemeinen Wohngebiet die Fläche des Baugrundstückes mehr als 800 m<sup>2</sup>, darf eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 5,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Firsthöhe zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - 2.3 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**
  - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Befestigungen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleichsmaßnahme je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (StU 18-20 cm in 1,30 m Höhe) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 3.3 Zusätzlich zum Pflanzgebot gem. textlicher Festsetzung 3.2 ist im Allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze je begonnene 15,00 m Grundstücksbreite ein Baum (StU 18-20 cm in 1,30 m Höhe) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 3.4 Bei Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26.08.2004 (ABl. Nr. 43 v. 3.11.2004, S. 825 ff) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4 Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)
  - 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von mindestens 30° bis maximal 50° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für frei stehende sowie für an das Hauptgebäude angebaute Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- 5 Sonstige Festsetzungen**
  - 5.1 Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet müssen für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - 5.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 6 Aufhebung von Festsetzungen**
  - 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)	WA
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl – GRZ – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)	0,2
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 BauNVO)	II
Bauweise, Baugrenzen	
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)	o
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)	△ ED
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)	—
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	■
Straßenbegrenzungslinie	—
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	□

### Verfahrensvermerke

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

Potsdam, den 21.04.2009  
Die Bürgermeisterin  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



**Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01a/2006 „Wohnpark Naeve – Seddiner Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Michendorf, den 08.12.2009



**Satzung**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 13.03.2009 als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Michendorf, den 13.08.2009



**Inkrafttreten**  
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 29.02.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Michendorf, den 29.02.2010



**Genehmigung**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.12.2009 (AZ 08105) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt worden.

Michendorf, den 07.12.2009



gehört z. Schreiben v. 02.12.2009, AZ: 08109  
Frank

### Plangrundlage

Planunterlage des ÖbVl, Stand: 08.03.2006  
Flur 7: Flurstücke 40 - 48 (nicht festgestellt, teilw.), 86 (teilw.), 87, 88, 89 (teilw.), 90 (teilw.), 91, 92 (teilw.), 94

### Eintragungen in der Plangrundlage

Flurstücksnummer	z.B. 85
Flurstücksgrenze	—
Örtlich gemessene Höhe (DHHN 92)	39,13
Böschung	—

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I/08 S. 172)

### Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

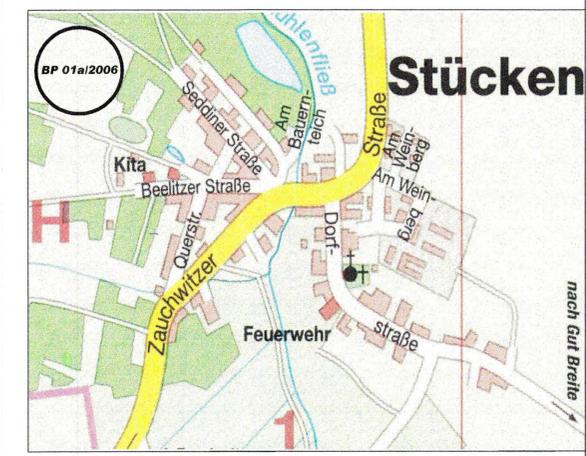
- Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen vom 13.12.2004, in der Fassung der 1. Änderung vom 14.05.2007 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen – Stellplatzsatzung – vom 13.06.2005 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

### Hinweis

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

### BEBAUUNGSPLAN NR. 01a/2006 „Wohnpark Naeve – Seddiner Straße“ der Gemeinde Michendorf, OT Stücken

Stand: April 2009



Ortsplan Stücken ohne Maßstab

### Bearbeitung:

Margret Hollinger  
Büro für Stadtplanung  
Friedbergstraße 11  
14057 Berlin