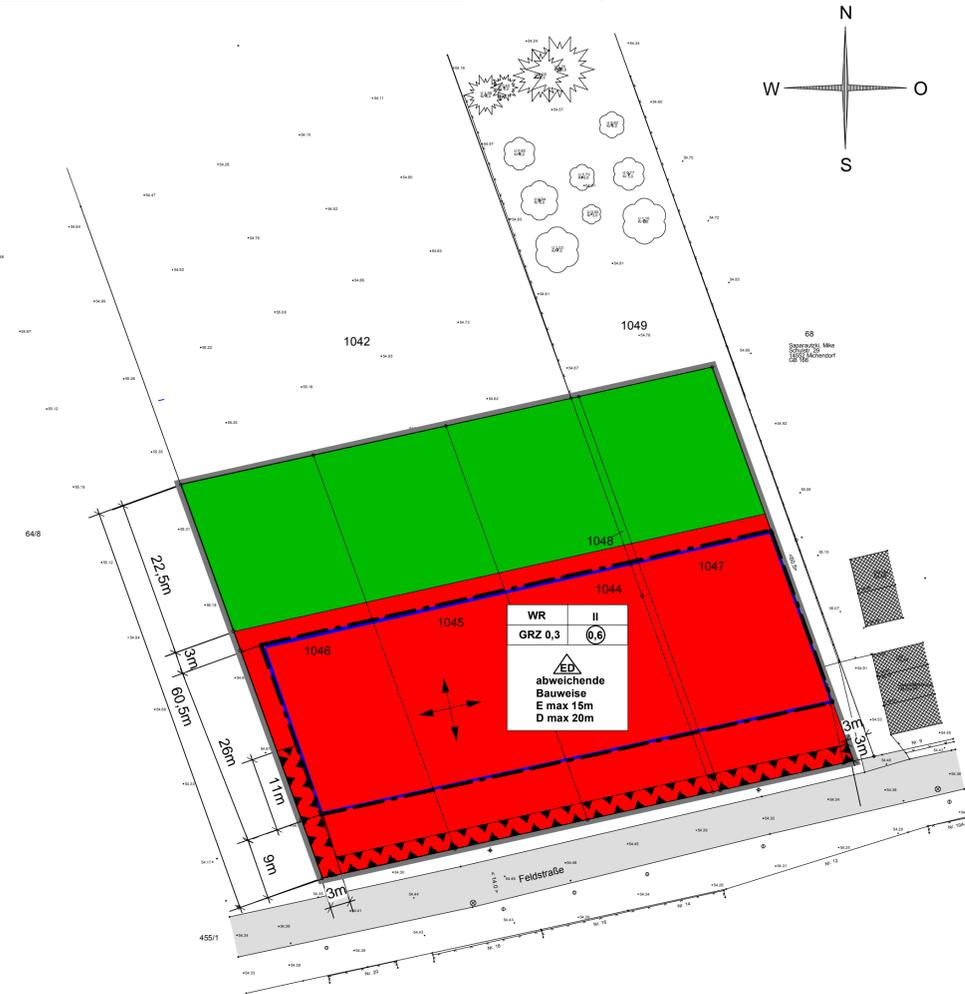


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG, TEIL A

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 (0,6) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
abweichende Bauweise abweichende Bauweise
 E max 15m Einfamilienhäuser mit 15 m maximaler Kantlänge
 D max 20m Doppelhaus mit 20 m maximaler Kantlänge
 Giebelrichtung
 Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Errichtung von Lärmschutzanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

WR	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GRZ 0,3	(0,6)	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
		Bauweise	

14m Maßangabe in Meter

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE, BESTANDSANGABEN

Gebäudebestand

1044 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In dem Reinen Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO) sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung sowie die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 In dem Reinen Wohngebiet WR ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Längen von Einzelhäusern von maximal 15 m und Längen von Doppelhäusern von maximal 20 m.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 In dem Reinen Wohngebiet WR wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 628 qm und für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte von 350 qm festgesetzt.
- Minimierung der Versiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ist ein erforderliches Schalldämm-Maß R_{w,res} von ≥ 40 dB (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) und von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß R_{w,res} von ≥ 35 dB (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) einzuhalten.
 Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern müssen schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
 Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 01/2017 "Gewerbepark an der Feldstraße" ist eine Wohnnutzung im WR nur dann weiterhin zulässig, wenn innerhalb der dafür festgesetzten Fläche die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) in der Höhe von mindestens 3 m, beidseitig absorbierend mit einem Absorptionsverlust von 5 db bzw. einem Absorptionsgrad von alpha ≥ 0,7 und einem Schalldämm-Maß R_{w,res} von ≥ 20 dB (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) errichtet ist. Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.
 empfohlene Pflanzliste: Spitz-Ahorn, Acer platanoides
 Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus
 Trauben-Eiche, Quercus petraea
 Eberesche, Sorbus aucuparia
 Winterlinde, Tilia cordata
 und obsthalb- und hochstämmige Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume
 (nach Möglichkeit regionale Sorten).
 Hinweis: Es gilt die seit dem 20.09.2016 rechtskräftige Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen.
- Mindestbegrünung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 In dem Reinen Wohngebiet WR ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist;
 BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 BbgBO, Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl.I/16, [Nr. 14]);
 BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
 BbgNatSchAG, Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
 NatSchZustV, Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 43])
 PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis in der Gemeindeverwaltung, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Michendorf, den
 Der Bürgermeister Siegel

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum
 Hersteller der Plangrundlage Siegel

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

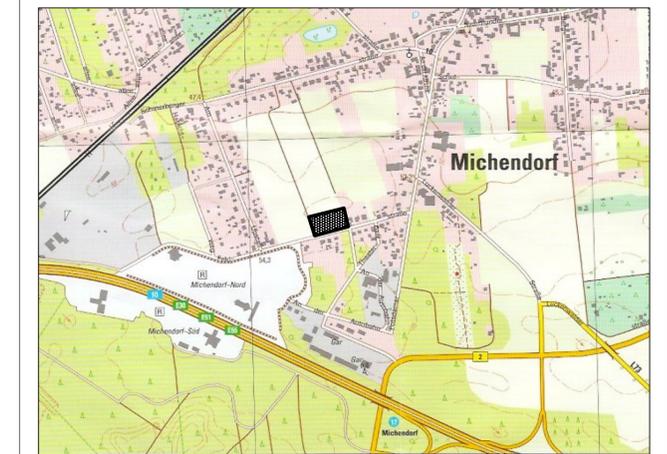
Michendorf, den
 Der Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Michendorf, den
 Der Bürgermeister Siegel

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung gem. §§ 44 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Michendorf, den
 Der Bürgermeister Siegel



Gemeinde Michendorf OT Michendorf

Bebauungsplan 04/ 2016
Michendorf - Feldstraße
Satzung Stand: August 2018

Gemarkung: Michendorf Flur: 3 Flst.: 1044, 1045, 1046, 1047 und 1048

Maßstab 1: 500 (im Original)
 0 5 10 50 80

Planungsbüro Lindenau
 Raumplanung
 Bauleitplanung
 Landschaftsplanung
 Bauplanung
 An der Aue 8a
 14552 Michendorf
 Mobil: 0172-4465928
 e-mail: info@olaf-lindenau.de
 web: olaf-lindenau.de