

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ für das Gebiet Gemarkung Haseloff, Flur 2, Flurstücke 29, 178, 179, 181, 184, 201, 202, 204 (Teilfläche), 260, 261, 262, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 393), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

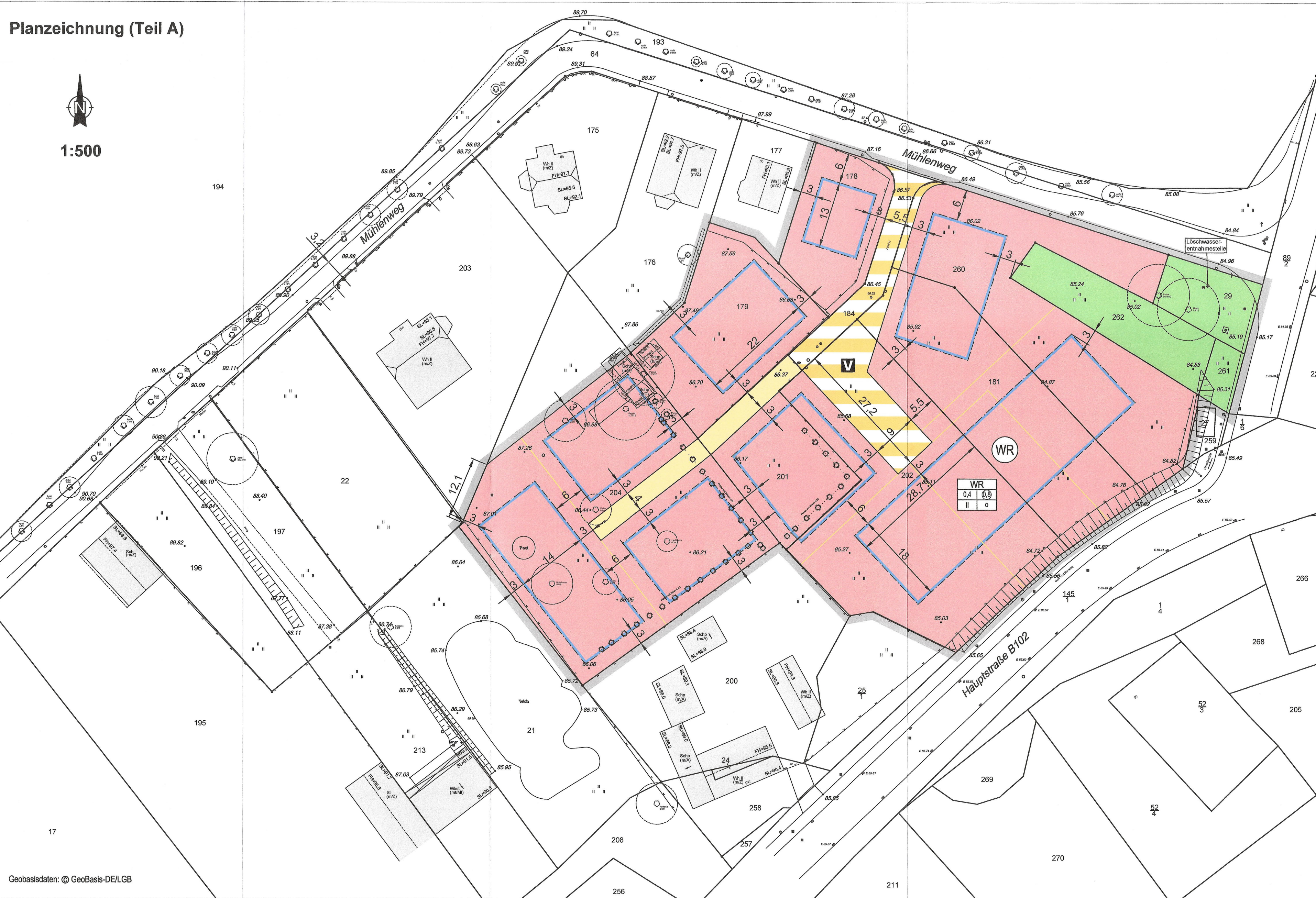
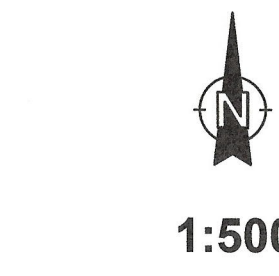
Plangrundlage

Digit.-Ing. David Bornemann
Offiziell bestellter Vermessungsingenieur
Tel: 03371 64 40 0, Fax: 03371 64 40 20, www.vermessung-bornemann.de
Lage- und Höhenplan
Ort: Haseloff, Mühlenweg
Maßstab: 1 : 200
Legesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
Plan-Nr.: 110/058
Blatt-Nr.: 1 (1)

Gemeinde Mühlenfließ

Bebauungsplan "Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff"

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB in Verbindung mit § 15 bis 18 Baunutzungsverordnung - BauNVO
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 bis 21 BauNVO
1 zulässige Höhe der baulichen Anlagen - Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
0,4 als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl GZ (§ 19 BauNVO)
0,2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Erklärung der Nutzungskategorie / Festsetzungsschlüssel

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Festsetzungsschlüssel. Rows include Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise.

Bauweise, Bauelemente, Baugrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugewebe

Offene Bauweise

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

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbenutzter Bereich

Private Verkehrsfläche, Grundstückszufahrt

Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

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

Maßangaben in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter

neue Grundstücksangabe

Übersichtsplan / Luftbild



Verfahrensvermerke

- 1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.05.2019 und weist den planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die im Zusammenhang mit der Planung relevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in der Druckart ist eindeutig möglich.
2. Der Bebauungsplan „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und wurde am 02.08.2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 02.08.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ beschlossen.
3. Die Bebauungsplanung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt worden durch Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom ... den ...
4. Die Bebauungsplanung „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und wurde am 02.08.2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 02.08.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ beschlossen.
5. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ sowie die Stabs- bei der ...

Legende - Lage- und Höhenplan

Legend table with columns: Grenzdarstellung, Medien, Zaune, Mauern, Hecken, Bauliche Anlagen, Dachformen, Allgemeine Topographie, Bestellungen, Ergänzungen.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalchutz
Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß § 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWg) getrennt zu lagern und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
Anfallende Bodenabfälle, die nicht vor Ort wiederverwendet werden, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen.
Die gesetzliche Pflicht zur Anfalltrennung entsprechend § 9 KrWg gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen.
Der Denkmalschutz- und Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der archäologischen Maßnahme ein Konzept vorzulegen, welches den grabungstechnischen Ablauf sowie die Ziel- und Personalplanung beinhaltet.
Über die Freigabe von archäologisch zu untersuchenden Flächen/Liegungsgründen entscheiden die Denkmalschutzbehörden.
Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 bzw. 20 BbgDSchG.

Hinweise

Abwasserentsorgung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht an die zentrale Schutzwasserentsorgung angeschlossen.
Die Entsorgung der nicht an die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Kloppitz“ angeschlossenen Gebiete erfolgt als dezentrale Abfuhr.
Aufschluss Sammelgräben und deren Leitungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. A.R.T.) zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.
Der Grundstücksbesitzer ist verpflichtet, die Kleinkläranlage ordnungsgemäß zu betreiben und regelmäßig durch einen Sachkundigen die Wartung durchführen zu lassen.
Die Abwasserzweckverband sind die Wartungsarbeiten nachzuweisen.
Die Schutzwasserleitung und die Abflüsse Sammelgräben sind demnach gemäß der Technischen Regel zur Selbstüberwachung des Landes Brandenburg (TRSB) nach Errichtung und wiederkehrender auf Dichtigkeit zu prüfen.
Kampfmittelbeseitigung
Bei dem konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelbeseitigungsbeurteilung beizubringen.
Dabei entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erstellten Kampfmittelverachtlichkeitskarte.

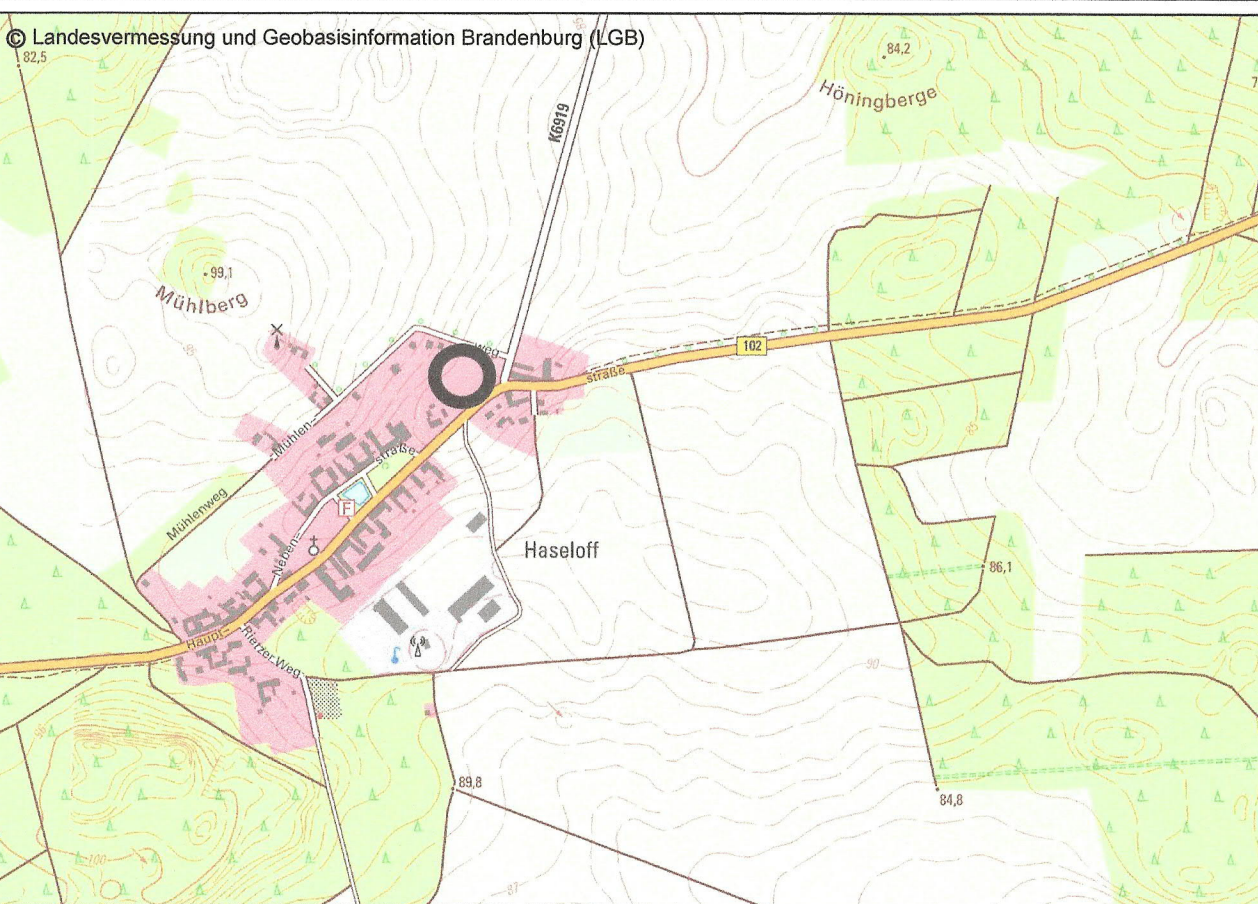
Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 5 bis 11 BauNVO
Reines Wohngebiet (WR)
Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind gemäß § 3 Abs. 2 Nm. 1 BauNVO zulässig:
• Wohngebäude.
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
• Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
• Läden und nicht-ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweckes,
• sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO
Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festzusetzen.
Arten- und Nutzungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BtMAG
Arten- und Nutzungsrecht
Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein künstlich angelegtes Kleingewässer.
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen zu stehen; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
2. wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen zu stehen; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte für die Fortpflanzung der Natur zu zerstören.
Vor beschädigenden Baumfällungen hat eine artenschutzrechtliche Begutachtung durch einen Experten zu erfolgen, um artenschutzrechtliche Vorkehrungsmaßnahmen zu vermeiden.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Für die festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anrainer und Fahrwegen der Versorgung und Entsorgung sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen für die Erzielung der baugrundtechnischen Festsetzung.
Niederdrainageunterwässerung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Absatz 4 BbgW
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Passive Lärmschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenräume schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein berechnetes Gesamt-Bauschallschallschutzniveau (Kv,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
Kv,ges = La + KRaum + La
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit KRaum = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgippsdaten nicht mehr zutreffend sind.
Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Hauptstraße (B102) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
Bei Wohnungen mit Fenstern zur Hauptstraße (B102), die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzbedürftigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nachbauräumlichkeiten ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspiegeln des Schallschutznachweises „Schallschutztechnische Untersuchung Nr. G 21-009-01“ vom 17.06.2021 abzulesen, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgippsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Gemeinde Mühlenfließ

Bebauungsplan "Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff"



Satzung

Table with 2 columns: Plan- und Blatt-Nr., Bearbeiter, Datum, Maßstab. Values: 304/3, Herr Dubiel, 05.08.2021, 1:500.

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Digit.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel: 03491-420785, Fax: 03491-420786, e-mail: rainer.dubiel@online.de



**Landkreis Potsdam-Mittelmark**  
Der Landrat

Landkreis Potsdam-Mittelmark • Postfach 1138 • 14801 Bad Belzig

**Gegen Empfangsbekanntnis**

Amt Niemegek  
-Amtsdirektor-  
Herr Thomas Hemmerling  
Großstr. 6  
14823 Niemegek

Fachbereich Recht, Bauen, Umwelt,  
Kataster und Vermessung  
Fachdienst Öffentliches Recht,  
Kommunalaufsicht, Denkmalschutz

**Frau Gest**

Besucheradresse:  
Potsdamer Straße 18 A, 14513 Teltow  
Telefon: 03328 318-556  
Fax: 03328 318-458  
E-Mail: Oeff-Recht@potsdam-mittelmark.de

Unser Zeichen 12/21  
Datum 31.01.2022

**Bebauungsplan „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ im Ortsteil Haseloff,  
Gemeinde Mühlenfließ, Amt Niemegek**

Sehr geehrter Herr Amtsdirektor,

auf Antrag des Amtes Niemegek für die Gemeinde Mühlenfließ vom 09.11.2021 ergeht folgende

**Genehmigung mit Maßgabe:**

Dem von den Gemeindevertretern der Gemeinde Mühlenfließ in ihrer Sitzung am 28.09.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ im Ortsteil Haseloff wird nach Durchführung folgender Maßgabe die Genehmigung erteilt:

Der Bebauungsplan „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ im Ortsteil Haseloff wird von der Gemeindevertretung Mühlenfließ noch einmal mit bereits vor Beschlussfassung vorliegendem von der zuständigen Stelle gemäß 4.5 PlanunterlagenVV ausgefertigtem vollständigen Katastervermerk nach 4.4 Planunterlagen VV beschlossen.

Es ergeht zusätzlich folgende Auflage:

Das Bodendenkmal 30043 wird als nachrichtliche Übernahme auf dem Plandokument unter der eigenen Überschrift „nachrichtliche Übernahmen“ textlich festgehalten.

**Begründung:**

Zu 1.:

Gemäß 4.6 Planunterlagen VV muss die katasterrechtliche Bescheinigung vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgegeben werden. Der Katastervermerk datiert vom 13.10.2021, der Satzungsbeschluss erfolgte bereits am 28.09.2021.

Seite 2

Zu 2.:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Erwähnung des Bodendenkmals in den Hinweisen stellt den Rechtscharakter des Gegenstandes einer nachrichtlichen Übernahme nicht ausreichend dar.

**Hinweise:**

Die Erfüllung der Maßgaben ist dem Landkreis Potsdam-Mittelmark durch Vorlage der Planunterlagen mit den eingearbeiteten Maßgaben und des Beitrittsbeschlusses nachzuweisen, soweit die Stadt Beelitz den Maßgaben nachkommen möchte. Nach Bestätigung der Maßgabenerfüllung durch die höhere Verwaltungsbehörde kann die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht werden.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch beim Landkreis Potsdam-Mittelmark, Niemöllerstraße 1, 14806 Belzig eingelegt werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag

  
Gest

**Anlage**

Verfahrensakte im Original, Ordner 1/2



**Landkreis Potsdam-Mittelmark**  
Der Landrat

Landkreis Potsdam-Mittelmark • Postfach 1138 • 14801 Bad Belzig

**Gegen Empfangsbekanntnis**

Amt Niemege  
-Der Amtsdirektor-  
Herr Thomas Hemmerling  
Großstraße 6  
14823 Niemege

Fachbereich Recht, Bauen, Umwelt,  
Kataster und Vermessung  
Fachdienst Öffentliches Recht,  
Kommunalaufsicht, Denkmalschutz

**Frau Gest**

Besucheradresse:  
Potsdamer Straße 18 A, 14513 Teltow  
Telefon: 03328 318-556  
Fax: 03328 318-458  
E-Mail: Oeff-Recht@potsdam-mittelmark.de

Unser Zeichen 12/21  
Datum 08.07.2022

**Bebauungsplan Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff Gemeinde Mühlenfließ**

**hier: Bestätigung der Maßgabenerfüllung zur Genehmigung**

Sehr geehrter Herr Amtsdirektor,

die Erfüllung der Maßgaben zur Genehmigung mit Schreiben vom 31.01.2022 wird bestätigt. Es gelten der Planstand vom August 2021 mit eingearbeiteter Maßgabenerfüllung und die Begründung in der Fassung der Maßgabenerfüllung.

Sie werden freundlich gebeten, dem Fachdienst eine Kopie der Planurkunde, aus der sich die ordnungsgemäße Ausfertigung ergibt sowie ein Exemplar des Amtsblatts, in dem die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgt ist, zu übersenden. Diesem Nachweis legen Sie bitte eine für den Landkreis Potsdam-Mittelmark bestimmte Mehrfertigung des ausgefertigten und bekanntgemachten Bebauungsplans einschließlich Begründung bei.

Vielen Dank.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

  
Gest

**Anlage**

Plan (gesiegelt), Stand: Oktober 2021