

7. Änderung des Bebauungsplanes 04/91 "Wohnsiedlung Großer Seddiner See" der Gemeinde Michendorf, OT Wildenbruch

Geltungsbereich der 7. Änderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes 04/91 "Wohnsiedlung Großer Seddiner See" (ohne Maßstab)

Textliche Änderungsfestsetzungen

Die folgende textliche Festsetzung wird gestrichen:

Überbaubare Grundstücksflächen

Folgende textliche Festsetzungen werden geändert:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Der Erlen-Ulmen-Saum am Seeufer ist zu schützen und gegenüber der angrenzenden Grünfläche, die den See begleitenden Weg aufnimmt, mit einer Pufferfläche zu sichern. Diese Fläche ist seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen. Für die Pflege der Uferbereiche ist ein Pflegeplan aufzustellen.
- Die sonstigen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Vogelschutzgehölze mit einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Die Flächen sind zu 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Gehölzfläche sind 80 Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 125 cm zu pflanzen. Die Zusammensetzung der Pflanzung richtet sich nach den in der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung aufgeführten Arten (s. auch Anhang 3 der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans). Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten und in das Konzept einzubinden.

Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO

zu den Hauptgebäuden

- Für die Hauptgebäude sind alle geeigneten Dachformen mit einer Dachneigung von mindestens 35° und maximal 45° zulässig; ein Pultdach ist unzulässig.
- Mansarddächer sind zulässig. Abweichungen von der Dachneigung sind hier zulässig; mind. 18°, max. 80°. Die Firsthöhe darf die eines 45°-Daches für das gleiche Gebäude nicht überschreiten.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen und kleinformatige Dachplatten zugelassen.
- Die Farbe der Dachflächen ist dunkel vorgeschrieben. Schwarz oder anthrazit sind möglich. Ebenso sind dunkelblau und dunkelbraun möglich.
- Für untergeordnete Bauteile, wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen, sind lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig.
- Als Farbe der Gebäudeaußenwände ist weiß vorgeschrieben. Für die Farbe der Außenwände sind auch gebrochene Weißtöne (Pastellöne) zulässig. Weißgeschlämmte Vornauersteine, Kalksandstein und Putz sind möglich. Glasierte Materialien werden ausgeschlossen. Holzhäuser und Holzverkleidungen in der vorgeschriebenen Farbgebung sind zulässig.
- Entlang der Sammelstraßen sind bei den Gebäuden auf der West- und Südseite die Außenwände der Hauptgebäude parallel zur Straße auszurichten.

zu den Nebenanlagen und Garagen / Carports

- Für Garagen und Nebenanlagen sind weißgeschlämmte Vornauersteine, Kalksandstein und Putz sowie Holzhäuser und Holzverkleidungen in Weißtönen (mit 75% Weißanteil, Pastellöne) zulässig.
- Carports sind in Weißtönen (mit 75% Weißanteil, Pastellöne) anzupassen.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports können mit einem Flachdach mit liegenden Photovoltaikanlagen sowie als Gründach ausgeführt werden.
- Für Carports ist eine lichtdurchlässige Dacheindeckung zulässig.

zu den Einfriedungen

- Einfriedungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen werden bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche blickdurchlässig zugelassen.
- Gemauerte Einfriedungen (Sockel) dürfen hierbei eine Höhe von maximal 0,50 m aufweisen.
- Ausnahmsweise ist ein blickdurchlässiger Sichtschutz in einer Breite bis 3,00 m sowie in einer Höhe bis 2,00 m für Terrassen zwischen Doppelhaushälften zulässig.
- Hecken als Einfriedungen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hierbei sind aufgeführte Arten der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.
- Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Geländehöhe der am Grundstück zugewandten Fahrbahnkante der erschließenden Straße in Höhe der Mitte des Bauflans.

zu den nicht überbauten Grundstücksflächen

- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen/Carports oder sonstige baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.
- Je Baugrundstück ist nur eine Garage innerhalb eines seitlichen Grenzabstandes zulässig; die Garage kann in Form einer Doppelgarage ausgeführt werden.
- Pro angelegene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität „3x“ verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.
- Auf den im Plan gekennzeichneten Stellplatzanlagen ist neben einer randlichen Anpflanzung, je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Gehölz- und Baumarten sind der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Baugrundstücks sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Einzelne gestalterische Steinelemente sind zulässig, sofern sie in der Summe eine maximale Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Alle Eingriffe sind im Abstand von mindestens 50 m zur Seeuferlinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“, Gemarkung Wildenbruch, Flur 1, befinden sich II. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Landkreis Potsdam-Mittelmark), Stand 31.12.2020, folgende Bodendenkmale:

- Bodendenkmal Nr. 30629 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte
- Bodendenkmal Nr. 30633 Siedlung der Eisenzeit
- Bodendenkmal Nr. 30636 Gräberfeld der Bronze- und Eisenzeit

Hinweise

Baumschutzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Michendorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen – Stellplatzsatzung – ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Einrichtungsanforderungen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Bauverwaltung der

Gemeinde Michendorf
Poststraße 1
14552 Michendorf

eingesehen werden.

Niederschlagswasser

Die Satzung über die Versicherungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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).

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).

Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vom 26.11.18. Dieser Beschluss wurde ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. 5/2021 vom 10.06.21 bekannt gemacht.

Michendorf, den 01.12.21

Die Bürgermeisterin

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. 5/2021 vom 10.06.21 bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.21 bestehend aus den textlichen Änderungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.06.21 bis einschließlich 23.07.21 während folgender Zeiten

- Montag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr
- Dienstag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
- Mittwoch 8:00 Uhr – 12:00 Uhr
- Donnerstag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr
- Freitag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

in der Gemeindeverwaltung Michendorf, Poststraße 1, 14552 Michendorf (Besucheradresse) öffentlich auslegen.

Michendorf, den 07.12.20

Die Bürgermeisterin

Satzung

Die Gemeindevertretung hat den Änderungsbebauungsplan, bestehend aus den textlichen Änderungen am 23.11.21 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Michendorf, den 01.12.21

Die Bürgermeisterin

Ausfertigung

Die Satzung über den Änderungsbebauungsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ bestehend aus den textlichen Änderungen wird hiermit ausfertigt.

Michendorf, den 07.12.21

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Änderungsbebauungsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf, Nr. 5/2021 vom 9.12.21 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 13.12.21 in Kraft getreten.

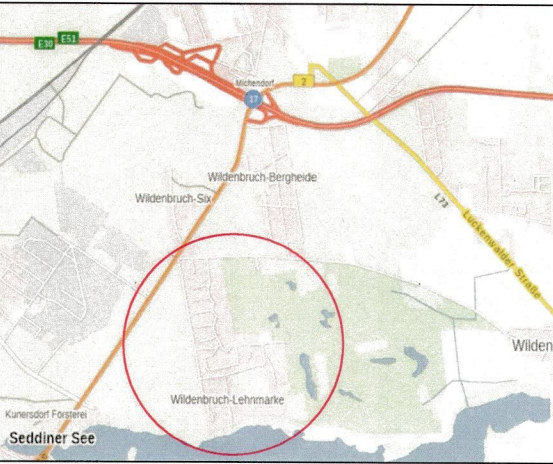
Michendorf, den 13.12.21

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Michendorf

7. Änderung des Bebauungsplanes 04/91
"Wohnsiedlung Großer Seddiner See"

- Satzung -
Oktober 2021



Lageplan (ohne Maßstab) - brandenburg-viewer (c) GeoBasis DE/LGB (2016)

Bearbeitungsstand: 15. Oktober 2021

Bearbeitung:
Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Holtzendorffstraße 7
14057 Berlin