

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung überlagert und ersetzt die betroffenen Geltungsbereiche des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg" und des dazugehörigen Grünordnungsplans "Wohngebiet Millingsweg". Für die überlagerten Flächen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung. Der Grünordnungsplan tritt außer Kraft.

I. Art und Maß der baulichen Nutzung  
 1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.  
 1.2. Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in 7 Baufelder. Das Maß der zulässigen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone festgesetzt.  
 1.3. Innerhalb der Baufelder 1, 3, 5, 6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von min. 20 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.  
 1.4. Garagengeschosse bzw. ihre Baumasse in Form von Quartiersgaragen sind nicht auf zulässige Baumasse oder GFZ anzurechnen.

II. Baulinien und Baugrenzen  
 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.  
 2.2. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. Verkehrsflächen  
 3.1. Innerhalb des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen der inneren Erschließung dienend festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist über straßenbegleitende Vegetationsflächen oder Sickeranlagen zu entwässern.  
 3.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Straßenverkehrsfläche ist über straßenbegleitende Vegetationsflächen oder Sickeranlagen zu entwässern.  
 3.3. Die Fortführung des Millingswegs als Fläche der Landwirtschaft wird mit einem Fahrrecht zugunsten landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge, sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.  
 3.4. Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt nicht für Erschließungsanlagen (insbesondere Wege), die nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind.

IV. Stellplätze  
 4.1. Es ist die Satzung der Stadt Mittenwalde zur Herrichtung von Stellplätzen zu folgen. Die Stellplätze können in Form von Parkhäusern oder Freiflächen hergerichtet werden. Freiflächenstellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Tiefgaragen sind unzulässig. Der Stellplatz ist innerhalb der Baugebiete nachzuweisen und nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen.  
 4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze in Baufeld 5 und 6.

V. Gestalterische Festsetzungen  
 5.1. Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer sind zu begrünen. Das gilt nicht für Nebengebäude und Garagen mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² und Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten wie z.B. Wärmepumpen oder Aufzugsschächte genutzt werden. Auf mindestens 50 % der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu realisieren. Das befreit nicht von der Festsetzung zur Begrünung von Dächern. Gründächer und Photovoltaikanlagen können auf derselben Fläche realisiert werden. Pflanzungen des Gründachs sind bei Abgang zu ersetzen.  
 5.2. Die Höhe der Einfriedung der Grundstücke, ausschließlich in Form von sockellosen Zäunen mit einem für die Passage von Kleintieren geeigneten freien Abstand von mindestens 10 cm zum Boden, beträgt max. 1,20m. Entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich von 1,50 m sind ausschließlich Laubheckenpflanzungen zulässig.  
 5.3. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Der Versickerungsnachweis muss zur Baugenehmigung erbracht werden.  
 5.4. In den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.  
 5.5. Nicht überbaute Grundstücksflächen, sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Aufgeschotterte Flächen in Summe größer als 2 m² sind unzulässig.  
 5.6. Zwischen den Baufelder 2 und 7 wird eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Die Fläche wird als Versickerungsfläche festgesetzt und dient der Entwässerung der angrenzenden Wohnbebauung. Eine gärtnerische Nutzung ist möglich.

VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden MIT zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung  
 M 1: Entlang des Zülowkanals wird ein 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt (§29 BNatSchG). Die Fläche M1 ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.  
 M 2, M 4 und M 5: Innerhalb der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen vorzunehmen, die der Eingrünung des Plangebiets dienen. Zu verwenden sind heimische oder standortgerechte Arten der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes. Je angefangene 100 m² Fläche sind ein Baum der Mindestqualität STU 16-18 und 50 Sträucher der Mindestqualität, verpflanzt oder Container, Mindesthöhe 100 cm zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der ersten Baumaßnahme auf dem jeweils angrenzenden Baufeld zu realisieren. Bei Parzellierung von WA 4, WA 5 und WA 6 hat je Grundstück bei Bauantrag die Eingrünungspflanzung in der baufeldangehörigen Maßnahmenfläche anteilig der Grundstücksgröße zu erfolgen. Die Baumpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen in dem angrenzenden Baufeld berücksichtigt werden. Einfriedungen der Flächen M2, M4, M5 sind unzulässig und von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.  
 M 3: Die Waldfläche wird mit der Zweckbestimmung „Mischwald“ festgesetzt. Bei Pflanzmaßnahmen sind mindestens 50 % Laubbäume zu verwenden.  
 VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur, Landschaft und Boden OHNE zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung  
 M 6: Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und auf Grünflächen innerhalb des Plangebiets. In der Planstraße A sind insgesamt 10, in der Planstraße B insgesamt 12 und im Millingsweg 30 großkronige Straßenbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „Planstraße A, B und C“ und „Millingsweg“ festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste großkronige Straßenbäume in der Mindestqualität 20/25 zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe beträgt 15 m. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen. Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.  
 M 7: Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücksfläche und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Innerhalb der Baugrundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Mindestqualität SIU 16-18 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen im Bereich der Freiflächenstellplatzanlagen kann auf die Mindestanzahl von Bäumen je Baugrundstück angerechnet werden. Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Algemeine Wohngebiete
- Baulinien und Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - Bebauungsfrei zu haltende Flächen
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)
  - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
  - Rad- und Fuß-/Gehweg
  - Fuß-/Gehweg
- Flächen der Landwirtschaft**
  - landwirtschaftliche Flächen
- Grünfläche**
  - Grünflächen
  - öffentliche Parkanlage
  - Spielplatz
- Maßnahmen zur Pflege, Schutz und Entwicklung der Landschaft**
  - Flächen für Anpflanzung
  - Bindungen Erhaltung Bepflanzungen
  - Umgrenzung Schutzmaßn. Pflege/Entw.
- sonstige Planzeichen**
  - Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
  - Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für Baufeld 5 u. 6
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäude
- nachrichtliche Übernahme**
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Waldflächen
- Hinweise**
  - Geh-/Fahr-/Leitungsrechte
  - Grenze zwischen Baufeldern mit unterschiedlichen Höhen

**Pflanzliste - Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Ulmus minor	Feld-Ulme
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Malus domestica	Kultur-Apfel
Betula pendula	Sand-Birke	Malus sylvestris	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche	Pyrus pyramis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche	Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus torminalis	Eisbeere		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		

**Pflanzliste - Sträucher**

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa lomentosa agg.	Filz-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifgriffiger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum Atrovirens	wintergrüner Liguster

**Verfahrensvermerke**

Ausfertigungsvermerk  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzugehörigen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt ..... Datum ..... Unterschrift .....

Satzungsbeschluss  
 Die Stadtvertreterversammlung hat den Bebauungsplan am ..... mit Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift ..... Siegel .....

Inkrafttreten  
 Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

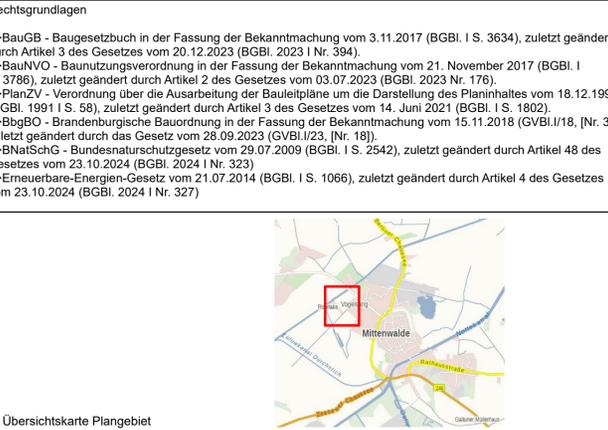
Datum / Unterschrift ..... Siegel .....

Katastervermerk  
 Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster mit 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.

(Datum/Siegel) ..... Unterschrift .....

**Rechtsgrundlagen**

>> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).  
 >> BauNVO - BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).  
 >> PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
 >> BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).  
 >> BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).  
 >> Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327).



**1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Mittenwalde Am Millingsweg"**

Entwurf Stand 06.12.2024  
 Maßstab (Druck A1) 1 : 1 000

**HIBU Plan**  
 Bearbeitung HIBU Plan GmbH  
 Groß Kienitzer Dorfstr. 15  
 15831 Blankenfelde Mahlow  
 Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de  
 Zeichnung: S. Bögner  
 ALKIS Stand: 04.01.2024