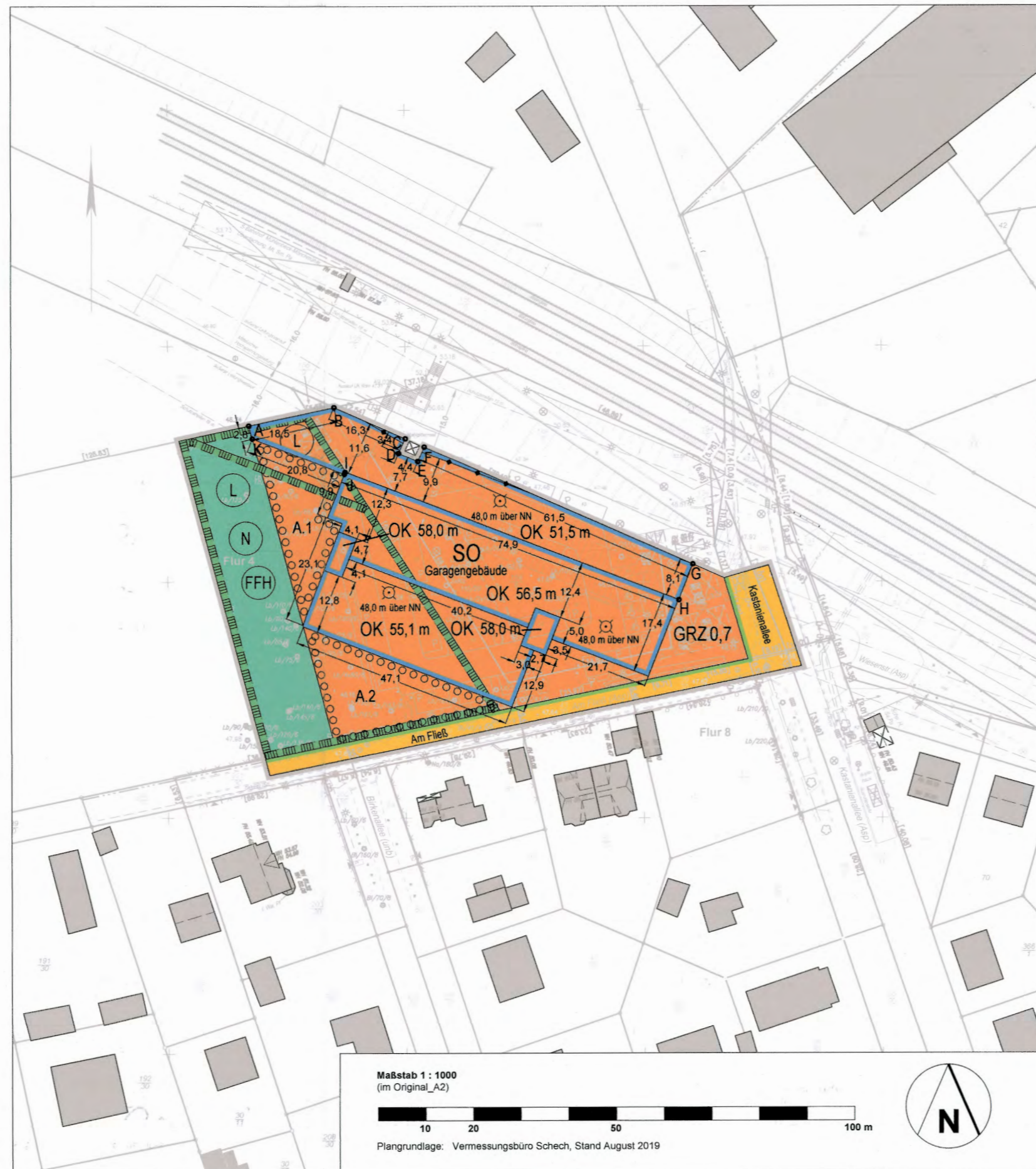


Textliche Festsetzungen

gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- TF 1** Das Sonstige Sondergebiet „Garagegebäude“ dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern.
Zulässig sind:
1. Garagegebäude im Sinne eines Parkhauses,
2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
3. Stellplätze für Fahrräder,
4. erforderliche Zufahrten und Wege, die der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes dienen und
5. zugehörige Nebeneinrichtungen, wie bspw. Schrankengebäude oder Ticketautomaten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und § 16 BauNVO]
- TF 2** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- TF 3** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Außenbeleuchtungen tierfreundlich zu gestalten. Für beleuchtete und selbstleuchtende Flächen sind Leuchtdichten von maximal 1-2 cd/m² einzuhalten. Die Abstrahlungsgeometrie hat in einem steilen Winkel von oben nach unten zu erfolgen. Das Licht ist nach oben und zu den Seiten hin abzuschirmen, sodass ein maximaler Ausstrahlungswinkel von 70° erreicht wird. Zu verwenden sind LED-Leuchtmaterialien mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin. UV- und IR-Strahlung ist unzulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 4** Die Brüstungshöhen der einzelnen Ebenen der P+R-Anlage zum westlich angrenzenden FFH-Gebiet, zur südlich angrenzenden Wohnbebauung und in Richtung Osten (mit Ausnahme der Zufahrt) sind mindestens auf 1,10 m als geschlossene Brüstung auszugestalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 5** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet, einschließlich der Maßnahmenflächen A.1 und A.2, sind als extensive Wiesenflächen auszugestalten. Zur Anpflanzung ist eine krautige Saatgutmischung gebietseigener Pflanzen gemäß Ansaatliste 1 zu verwenden. Die Mahd hat zweimal jährlich zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 6** Auf den Maßnahmenflächen A.1 und A.2 sind dichte Gehölz- und Strauchpflanzungen zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 StU gemäß der Pflanzliste A sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 gemäß der Pflanzliste B.
Auf der Maßnahmenfläche A.2 sind zusätzlich mindestens 8 Bäume in unregelmäßigen Pflanzabständen der Pflanzliste A in der Pflanzqualität 18/20 StU als Hochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der Maßnahmenfläche A.1 ist ein Weg im Umfang von maximal 60 m² zulässig. Innerhalb der Maßnahmenfläche A.2 ist die Befestigung einer Feuerwehrauffstellfläche sowie eines Weges im Umfang von maximal 145 m² zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 7** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet, mit Ausnahme der Maßnahmenflächen A.1 und A.2, sind mindestens 3 Einzelbäume in der Pflanzqualität 14/16 StU als Hochstamm gemäß der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 8** Auf der Fläche ABCDEFGHIJK sind 90 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtung und Beleuchtungsflächen. Die Begrünung ist als Gras-Krautbegrünung auszubilden. Die Dicke der Vegetationsschicht hat bei Grasflächen mindestens 10 cm zu betragen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 9** Innerhalb der Fläche für Wald ist ein Waldweg in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- TF 10** Feuerwehrauffstellflächen und Wege für den nicht-motorisierten Verkehr sind im Sonstigen Sondergebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Planzeichnung M 1:1.000



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit Zweckbestimmung: **Garagegebäude**
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ0,7 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
z. B. Oberkante, als Höchstmaß baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull [Bezugssystem DHHN2016] (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen im Sinne des Brandenburgischen Straßengesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 2 BbgStrG)
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 2 LWaldG)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 23 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 26 BNatSchG)
- FFH-Gebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 32 BNatSchG)
- 110-kV-Bahnstromleitung (oberirdisch)
- Sonstige Planzeichen**
- Höhenbezugspunkt der Geländeoberfläche für Festsetzungen in Metern über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- A.1 Kennzeichnung eines Bereichs in dem bestimmte textliche Festsetzungen gültig sind
- z. B. Kennzeichnung eines Punktes zur Zuordnung bestimmter textlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 25.02.2019 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gem. § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Art. 2 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i.V.m. BauGB beteiligt.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom Vorentwurf ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.05.2019 bis zum 24.06.2019 erfolgt.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gem. § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Anschreiben vom 20.05.2019 durchgeführt.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 21.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.09.2020 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2020 bis 03.12.2020 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben 29.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2021 bis zum 01.04.2021 zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf erneut beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 24.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 21.06.2021 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters im Stand vom 15.06.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Drücklichkeit ist eindeutig möglich.
Ort, den 29.6.21 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2021 wurde am 21.06.2021 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan vom April 2021 wurde gebilligt.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.6.21 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.07.21 wie folgt bekannt gemacht worden:
Die Satzung ist am 28.07.21 in Kraft getreten.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.07.21 Der Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 30]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Wald
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen für Wald nach § 2 LWaldG.

Landschaftsschutzgebiet
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“.

Naturschutzgebiet
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen des Naturschutzgebietes „Tegeleer Fließtal“.

FFH-Gebiet
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen des FFH-Gebiets „Tegeleer Fließtal“.

Gehölzschutzzatzung
Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen der Gemeinde Mühlebecker Land in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweise

Pflanzliste A	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste B	
Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Comus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ansaatliste 1		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	% der angestrebten Deckung
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras	5
Armeria maritima ssp. elongata	Gemeine Grasnelke	5
Artemisia campestris	Feld-Beifuß	3
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut	2
Chondrilla juncea	Großer Knorpellattich	2
Dianthus deltoides	Heide-Neike	5
Erodium cicutarium	Gemeiner Reiherschnabel	2
Festuca brevipila	Rauhblatt-Schwinge	25
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume	5
Hypochaeris radicata	Gemeines Ferkelkraut	3
Jasione montana	Berg-Jasione	5
Luzula campestris	Gemeine Hainsimse	5
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	5
Potentilla argentea s.l.	Silber-Fingerkraut	5
Potentilla tabernaemontani	Frühlings-Fingerkraut	3
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	5
Sedum saxatile	Milder Mauerpfeffer	3
Thymus serpyllum	Sand-Thymian	5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	5
Vicia angustifolia ssp. angustifolia	Schmalblättrige Wicke	2

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan GML Nr. 38 "Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle"

Satzung vom 27. April 2021

Planverfasser: GP Planwerk GmbH
Umlandstraße 97
10715 Berlin

GRUPPE PLANWERK