PLANZEICHENERKLÄRUNG

Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Flächen für Sport- und Spielanlagen
§9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage

Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald §9 Abs.1 Nr.18*b* BauGB

Flächen für Wald

W1-W3 Bezeichnung von Teilflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(vgl. Nr.13 PlanzVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

PF1, PF3 Bezeichnung von Teilflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

PF2 Bezeichnung von Teilflächen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
§9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Hinweisliche Darstellung

18m — Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

210 / 237 / 241045 — Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Böschung

vorhandene Zäunung

vorhandene Wegebefestigung / Wegerand

vorhandener Waldbaumbestand

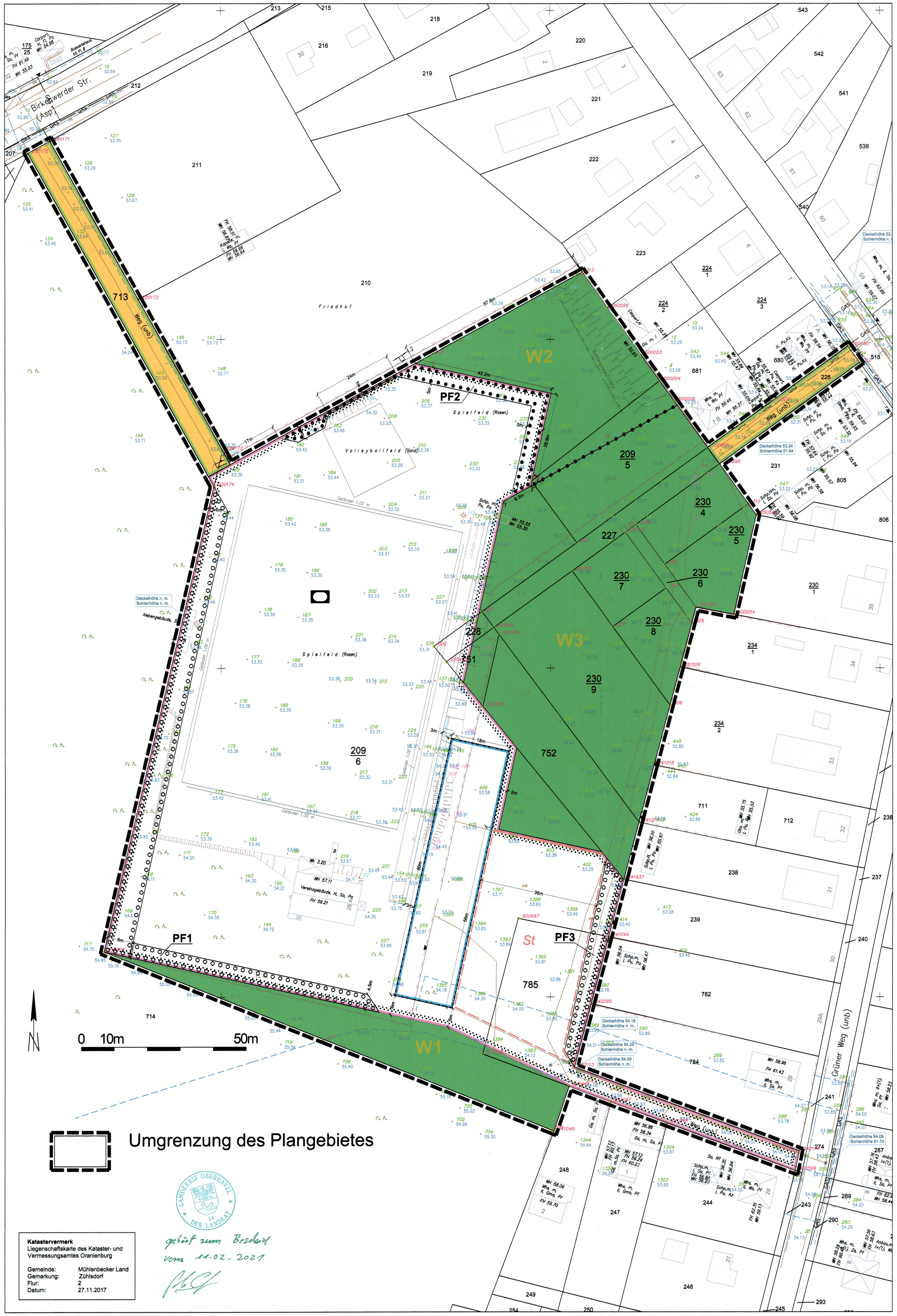
vorhandene Elekroenergieleitung unterirdisch

vorhandener Lichtmast

vorhandener Schachtdeckel

1388 / 53.85 — vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016

PLANZEICHNUNG M 1:500



Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg

Gemeinde:	Mühlenbecker Land
Gemarkung:	Zühlsdorf
Flur:	2
Datum:	27.11.2017

Landkreis Oberhavel – Der Landrat 24

geprüft zum Bescheid vom 11.02.2021

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §8(2) LWaldG *mit redaktionellen Änderungen vom 28.01.2021*

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage (§9(1)5. BauGB)

(1) Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplatzanlage ist nur die Errichtung von Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

(2) Auf der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage einschließlich des Funktionsgebäudes, der Sportplatzflächen und der Stellplätze ist ausnahmsweise auch eine Nutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken zulässig, sofern gesunde Wohnverhältnisse hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 1.440 m².

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage sind zusätzlich zu den unter Absatz (1) genannten Grundflächen baulicher Anlagen folgende Grundflächen baulicher Anlagen zulässig:

bauliche Anlage	maximal zulässige Grundfläche (m²)
Nebenanlagen als Gebäude oder mit gebäudegleicher Wirkung	50
befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	600
Stellplätze und Zufahrten	2.770
Sportflächen mit Kunststoffbelag (z.B. Tartan)	2.000
Kunstrasen-Spielfeldflächen	3.000
Naturrasen- Spielfeldflächen	8.100
Sand-Sportflächen	700

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt:
- Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze:

II Vollgeschosse

3. Bauweise *und überbaubare Grundstücksfläche* (§9 (1) Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22(4) BauNVO festgesetzt:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 80m.
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze (gemäß §9 Abs.1 Nr.4) zulässig

4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§§9(1a) und (1)20. und 25. BauGB)

(1) Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen sind die nachfolgend genannten baulichen Anlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und Befestigungsaufbauten so herzustellen, dass der nachfolgend genannte Versiegelungsfaktor und Versiegelungen nicht überschritten werden:

bauliche Anlagen	maximal zulässige Grundfläche (m²) *gemäß Textfestsetzung I.2.1 (2)*	Versiegelungsfaktor	maximal zulässige versiegelte Fläche (m²)
Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	1.440	1,0	1.440
Nebenanlagen als Gebäude oder mit gebäudegleicher Wirkung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	50	1,0	50
befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	600	1,0	600
Stellplätze und Zufahrten	2.770	0,7	1.940
Sportflächen mit Kunststoffbelag (z.B.Tartan)	2.000	1,0	2.000
Kunstrasen-Spielfeldflächen	3.000	0,7	2.100
Naturrasen-Spielfeldflächen	8.100	0,5	4.050
Sand-Sportflächen	700	0,7	490
gesamt	18.660		12.670

(2) Fläche PF1 - Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß §9(1)25.a) BauGB

Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF1** je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(3) Fläche PF2 - Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß §9(1)25.b) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF2 sind *angrenzend an den Friedhof* die vorhandenen Bäume zu erhalten.
Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF2** *im Übrigen* je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(4) Fläche PF 3 - Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß §9(1)25.a) BauGB an der Stellplatzanlage
Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF3 je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(5) Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald (§8(2)LWaldG)

(1) Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften
Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche in eine Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der **Teilfläche W1** mit Ausnahme der Waldwege wie folgt zu unterpflanzen:
- je 25 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m² Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingriffl. Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel und Hundsrose)

Die unterpflanzten Waldflächen sind mit Ausnahme der Waldwege mit einem Wildschutzzaun als Verbissschutz zu umgeben.

(2) Aufforstung
Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche in eine Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der **Teilfläche W2** wie folgt als Wald anzupflanzen:
- je 9 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m² Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingriffl. Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel und Hundsrose)

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 26.02.2018 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 erfolgt.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 18.10.2018 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 15.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2019 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2019 einschließlich Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter **http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planung** eingesehen werden.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 08.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 24.02.2020 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 27.11.2017 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Oranienburg den 1.2.2021 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers [Unterschrift]

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2019, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde am 24.02.2020 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Dezember 2019 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbeck, den 15.9.20 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

11. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.02.21 genehmigt/ ~~mit Maßgaben/ Auflagen genehmigt~~.

Mühlenbeck, den 01.03.2021 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

12. Die Maßgaben /Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom . ... bestätigt.

Mühlenbeck, den .... (Siegel) Der Bürgermeister

13. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenem Beschluss vom 24.02.2020 übereinstimmt.

Es wird bestätigt, dass der am 11.02.2021 (AZ.: 521010-6485/2020/V.S) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan GML Nr.32 "Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf" mit dem hierzu ergangenen Beschluss in der Gemeindevertretung vom 24.02.2020 übereinstimmt.

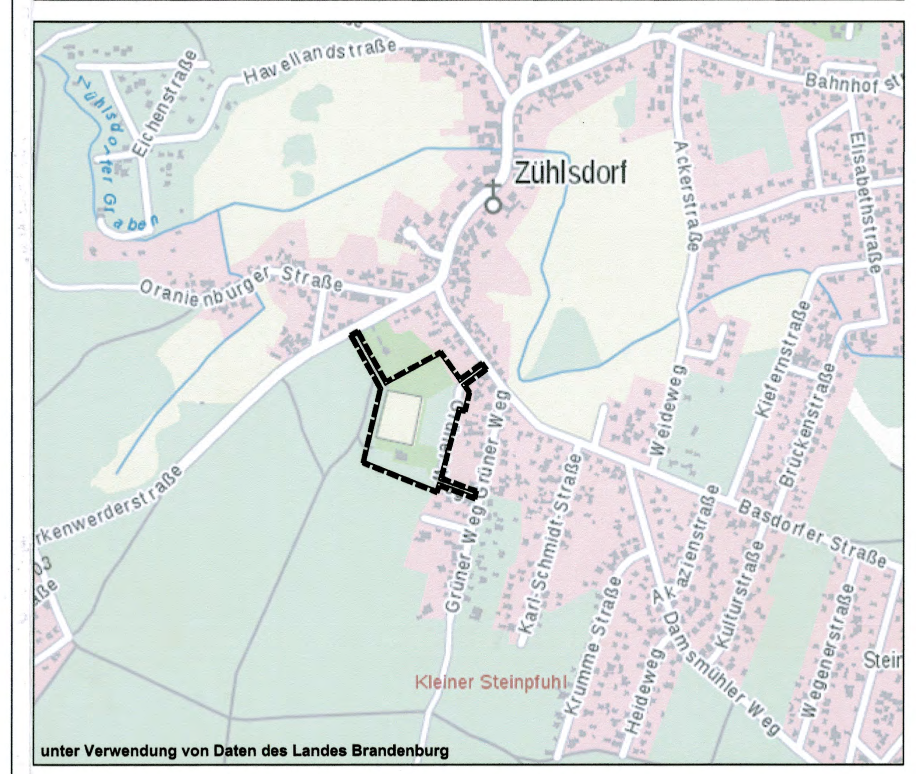
Ausgefertigt Mühlenbeck, den 01.03.21 i.V. [Unterschrift] (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamte)

Mühlenbeck, den 01.03.2021 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.03.2021 ~~durch Aushang~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am 24.03.2021 in Kraft getreten.

Mühlenbeck, den 26.03.2021 (Siegel) Der Bürgermeister i.V. [Unterschrift]

LAGE DES PLANGEBIETES



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land
OT Zühlsdorf

Nr. 32 "Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf"

Satzung Dezember 2019 *mit redaktionellen Änderungen vom 28.01.2021*

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
Planungsbüro Ludewig