



Entwurf zur öffentlichen Auslegung
noch nicht rechtsverbindlich

Landschaftsschutzgebiet
"Westbarnim"

GEE	II
GR s. Einscrieb	FD/PD
OK = 53,80 m ü. NHN	

Private Grünfläche
"Gehölzpflanzung"

Private Grünfläche
"SPE"

Gewässerrandstreifen

VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gebilligt.
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Mühlenbecker Land bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den	(ÖbVI)
Mühlenbecker Land, den	(Bürgermeister)
Mühlenbecker Land, den	(Bürgermeister)
Mühlenbecker Land, den	(Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO)
 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)
 Nutzungsschablone, Beispiel:
 GEE II Art der Nutzung (Eingeschränktes Gewerbegebiet)
 GR FD PD maximale Anzahl der Vollgeschosse
 Festsetzung Dachform
 GR s. Einscrieb
 Höhenfestsetzung (OK in m ü. NHN (Normalhöhen)) = Oberkante der baulichen Anlage
 GR = Grundfläche, FD = Flachdach, PD = Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (Zweckbestimmung s. Planeinscrieb)

Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün"

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Mit Rechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFR Geh- und Fahrrecht

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Stellplatzkonzeption

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete (innerhalb Geltungsbereich)

Schutzgebiete (außerhalb Geltungsbereich)

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 77a Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Kartengrundlage (Stand: 11/2017)

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Geländehöhen über NHN (DHHN 2016)

Böschung

Zaun

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 03]), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr.5]) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl./17, [Nr.28.])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl./07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl./19, [Nr. 38])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze,
 - Abstellflächen für Fahrzeuge,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - zugeordnete Nebenanlagen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

- Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dienen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Abstellflächen für Kraftfahrzeuge zu Ausstellungszwecken, Abstellflächen für notwendige Kfz- und Fahrradstellplätze sowie grundstücks- und baugebietsbezogene Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

- Im Plangebiet sind Garagen und Carports ausgeschlossen.

- Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Mit Rechten zu belastende Flächen

- Die Fläche mit der Bezeichnung GFR ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes "Schnelle Havel" zu belasten.

Grünordnerische Festsetzungen

- Die als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche ist mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten und -zugänge vollflächig dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

- Innerhalb der mit SPE bezeichneten privaten Grünfläche ist eine zweireihige freiwachsende Heckenpflanzung an der nördlichen Grenze zum Gewerbegebiet anzulegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich je 1,50 m² ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu pflanzen.

Die Teilfläche der festgesetzten SPE-Fläche außerhalb der freiwachsenden Hecke ist mindestens einmal jährlich zu mähen; der regelhafte Mahdtermin ist nach dem 01. Juli bis 30. September. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

- In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist durchschnittlich pro 1,50 m² ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu pflanzen.

- Der festgesetzte Einzelbaumbestand ist zu erhalten und in seinem Krontraufbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- Stellplätze sowie Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge sind mit luft- und wasserundurchlässigem Belag auszubilden (bspw. Schotterrasen, Rasengittersteine). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet innerhalb der mit SPE bezeichneten Grünfläche zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften

- Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer (PD) mit einer Neigung bis zu 20°. Solaranlagen sind zulässig.

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) vom 08.08.2005 anzuwenden.

HINWEISE

- Geschützte Biotope**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG. Südlich des Plangebiets verläuft der Schildower Laakegraben, der anteilig über das Plangebiet führt. Der Graben (ca. 36 qm) fällt gem. § 30 BNatSchG unter den gesetzlichen Biotopschutz. Angrenzend zum Uferbereich befindet sich im südlichen Plangebiet eine Feuchtwiese (ca. 654 qm), die ebenfalls unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.

- Pflanzliste**
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 wird für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets die Berücksichtigung und Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste	
Straucharten:	
Acer campestre	Field-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirische
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Realisierungszeitraum**
Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen.

- Vermeidungsmaßnahmen**
Bauzeitenregelung
Baufeldfreimachungen, Bäumungen oder Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen und zwar im Winterhalbjahr in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres.

Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land, Liebenwalder Str. 1, 16567 Mühlenbecker Land zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998, zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 26.03.2013).

Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 77a Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)



Gemeinde Mühlenbecker Land



Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 33
"Bürogebäude und Autohandel Mühlenbecker Straße",
OT Schildow

Gemarkung Schildow
Flur 3, Flst. 171
Flur 2, Flst. 337 tlw.

Maßstab 1:500 auf DIN A1

Kartengrundlage (Stand: 11/2017)

ÖbVI: Detlef-Rainer Werth, 16548 Glienicke
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

Entwurf

Stand: 28.09.2020

Vorhabenträger:
LL Autohaus & Service
in Schildow GmbH
Breite Straße 5
16552 Schildow

Auftragnehmer:
Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

