



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

Private Grünfläche
"Gehölzpflanzung"

Private Grünfläche "SPE"

Gewässerrandstreifen

Schildower Laakegraben

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)
GEe 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)
II Nutzungsschablone, Beispiel:

GEe II	Art der Nutzung (Eingeschränktes Gewerbegebiet)
GR	maximale Anzahl der Vollgeschosse
FD/PD	Festsetzung Dachform
OK	GR s. Einscrieb
	Höhenfestsetzung (OK in m ü. NHN (Normalhöhennull) = Oberkante der baulichen Anlage)

 GR = Grundfläche, FD = Flachdach, PD = Pultdach
 GRZ 0,6 - Grundflächenzahl

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)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

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

Darstellung ohne Normcharakter
 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung 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)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2021 (GVBl I Nr. 5)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3. Nr. 21), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I 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 23. Juni 2021 (GVBl./21, [Nr. 21])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe des Transportgewerbes gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind ausnahmsweise 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 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 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

- 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 je angefangener 1,5 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 ein- bis zweimal jährlich zu mähen; der regelmäßige 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 je angefangener 1,5 m² ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu pflanzen.
- Stellplätze sowie Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge sind mit luft- und wasserdurchlässigem 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°.
- 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. 10 und 11 wird für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets die Berücksichtigung und Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen:

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

- Realisierungszeitraum**
 Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen.
- Vermeidungsmaßnahmen**
Bauzeitenregelung
 Baufeldfreimachungen, Beräumungen oder Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen und zwar im Winterhalbjahr in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres.

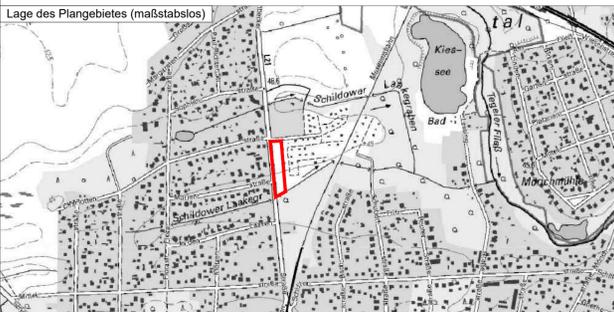
Normen

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

Satzungsfassung

Stand: Januar 2022

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

