

Textliche Festsetzungen

1. a) Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind Lebensmittelmärkte sowie Backshops zulässig.
b) In den Lebensmittelmärkten müssen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden. In den Lebensmittelmärkten können innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche 25 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden.
c) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,238 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. a) Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 131 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck), der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Landkreises Oberhavel sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.
b) Auf der mit **C** gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht in Form einer Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3,0 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 233/134 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck), der Gemeinde und des Landkreises Oberhavel sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. a) Auf der mit **B** gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m und einer Länge von insgesamt 55,0 m zu errichten. Die Nordseite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.
b) Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen östlich der Linie **LM**
- mindestens ein Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Fassade (Ostfassade) angeordnet sein, oder
- bauliche Maßnahmen realisiert werden, so dass vor mindestens einem Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume ein Beurteilungspegel / Nacht von L_N = 50 dB(A) nicht überschritten wird, oder
- besondere Fensterkonstruktionen an mindestens einem Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume realisiert werden, so dass ein Beurteilungspegel / Nacht / Innen von L_{N,Innen} = 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird, oder
- Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.

c) Schallschutzwand bei Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen:
- Westlich der Linie **HI** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von R_{w,ges} 48 dB aufweisen.
- Zwischen den Linien **HI** und **JK** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von R_{w,ges} 45 dB aufweisen.
- Östlich der Linie **JK** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von R_{w,ges} 40 dB.
d) Bei der Ermittlung der Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{sa} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bauschall-Dämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. Die Bauschall-Dämm-Maße für Bürogebäude können pauschal um 5 dB reduziert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind je angefangene fünf PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
b) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher mit einer Pflanzgröße von 100-125 cm gemäß Pflanzliste 6 als Hecke zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Ausgenommen davon sind Dachflächen innerhalb der Fläche **DEFGD**. Innerhalb der Fläche **DEFGD** sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Pflanzen der Pflanzliste 7 extensiv zu begrünen.
b) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind die dem Landschafts- und Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen der Pflanzliste 4 zum Bebauungsplan zu begrünen. Je laufende 75 cm Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 10 BbgBO)

10. Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 56,5 m über NHN im DHHN 2016 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

11. Die innerhalb der Fläche für Nebenanlagen herzustellenden Stellplätze werden dem Mischgebiet MI-2 zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

12. Die Durchlässigkeit der Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenze des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" und der Umgrenzung des LSG "Westbarnim" / NSG "Tegeler Fließtal" ist für Kleintiere ist zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Liste Mühlenbecker Land

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, 2016

nahversorgungsrelevante Sortimente

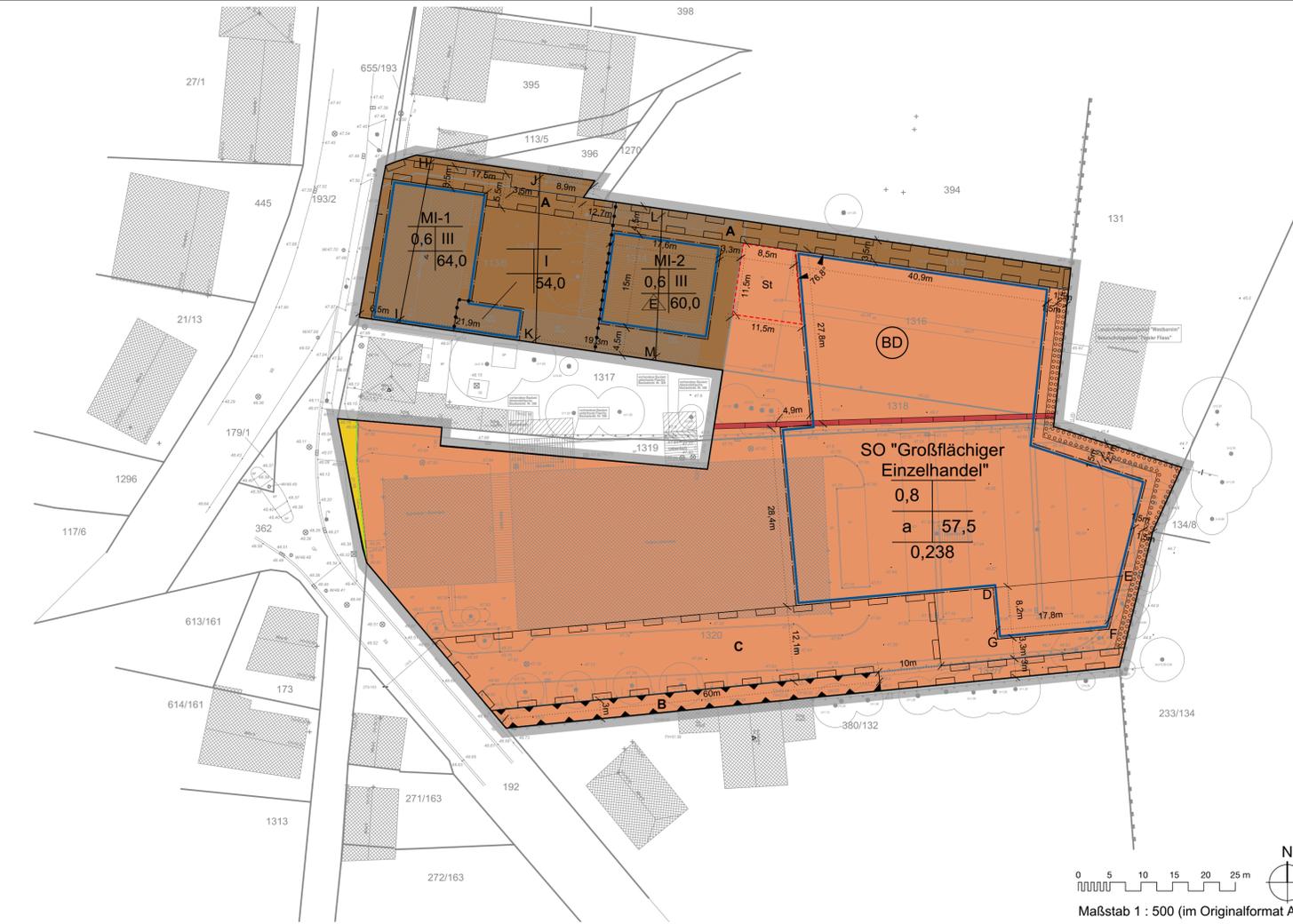
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
Zeitung / Zeitschriften
Blumen
Apotheken

zentrenrelevante Sortimente

Zoologischer Bedarf, Heimtierernahrung, Lebende Tiere
Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto, Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
Musikhandel
Uhren, Schmuck
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel
Fahrräder- und Zubehör

Rechtsgrundlagen

BauGB - (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.
BauNVO - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanZV - 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.



Hinweis

Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land einsehbar.

Nachrichtliche Übernahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70094, dem mittelalterlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtlichen, insbesondere bronzezeitlichen Siedlung.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den _____
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Mühlenbecker Land, den _____
Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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.

_____, den _____
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Pflanzlisten

1. großkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Erle
Betula pendula Birke
Fagus sylvatica Rotbuche
Salix alba Weide
Tilia cordata Linde
Quercus robur Eiche

2. mittelkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus colurna Baumhasel
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere

3. Sträucher / Heister

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Cornus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus spinosa Schlehe
Ribes rubra Johannisbeere
Ribes uva-crispa Stachelbeere
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa corymbifera Hecken-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rosa tomentosa Filz-Rose
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Salweide
Salix alba Weide
Salix aurita Ohrweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Asch-Weide
Salix rosmarinifolia Rosmarinweide
Sambucus nigra Holunder
Sorbus aria Mehlsbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Syringa vulgaris Flieder
Corylus avellana Hasel

4. Kletterpflanzen

Clematis paniculata Oktober-Waldrebe
Clematis vitalba Gemeine Waldrebe
Hedera helix Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolia Jelängerjeliaber
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Rosa-Hybriden
Vitis-Hybriden

Kletter-Rosen
Echter-Wein

5. Bodendecker

Fragaria vesca Waldbeere
Hedera helix Efeu
Hypericum calycinum Niederes Johanniskraut
Vinca minor Hainsiml
Walsteinia geoides Immergrün
Walsteinie

Walbeere
Efeu
Niederes Johanniskraut
Hainsiml
Immergrün
Walsteinie

6. Pflanzen für Hecken

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Pyracantha coccinea Feuerdorn
Ribes rubra Johannisbeere
Ribes uva-crispa Stachelbeere
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa corymbifera Hecken-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rosa tomentosa Filz-Rose
Salix caprea Salweide
Salix rosmarinifolia Rosmarinweide

Feldahorn
Hainbuche
Feuerdorn
Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Salweide
Rosmarinweide

7. Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Stauden

Acinuos alpinus Steinquendel
Alyssum murale Silber-Steinkraut
Anthericum liliago Astlose Graslilie
Anthemis tinctoria Färbekamille
Carlina vulgaris Kleiner Eberwurz, Golddistel
Cerastium tomentosum Filziges Hornkraut
Dianthus carthusianorum Karthäuser-Nelke
Dianthus cruentus Blutnelke
Echium vulgare Nattemkopf
Euphorbia cyparissias Zypressen-Wolfsmilch
Gypsophila repens Teppich-Schleierkraut
Iris-Arten Schwertlilien
Origanum vulgare Dost / Majoran
Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga-Arten Steinbrech
Sedum-Arten Fetthenne
Sempervivum-Arten Hauswurz (Dachwurz)
Thymus pulegioides Arznei-Thymian
Thymus serpyllum Kriechender Thymian

Steinquendel
Silber-Steinkraut
Astlose Graslilie
Färbekamille
Kleiner Eberwurz, Golddistel
Filziges Hornkraut
Karthäuser-Nelke
Blutnelke
Nattemkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Teppich-Schleierkraut
Schwertlilien
Dost / Majoran
Kleiner Wiesenknopf
Steinbrech
Fetthenne
Hauswurz (Dachwurz)
Arznei-Thymian
Kriechender Thymian

Gräser

Anthoxanthum odoratum Gewöhnliches Ruchgras
Briza media Zittergras
Bromus erectus Aufrechte Trespe
Festuca cinerea Blau-Schwingel
Festuca ovina Echter Schaf-Schwingel
Festuca rupicola Furchen Schaf-Schwingel
Festuca valesiaca Waliser Schaf-Schwingel
Koeleria macrantha Schillergras
Melica ciliata Wimper-Perlgras
Phleum phleoides Steppen-Lieschgras

Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet - "Großflächiger Einzelhandel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

0,238 Verkaufsflächenfaktor 0,238 als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung 1c (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

MI-1 Mischgebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

z.B. 60,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im deutschen Haupthöhenetz (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Baugebiet	Nutzungsschablone
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe in m über NHN
Verkaufsflächenfaktor als Höchstmaß	

A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

— Umgrenzung für die Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

— Zweckbestimmung Flächen für Nebenanlagen

St Stellplätze

D E F G Umgrenzung der Fläche **DEFGD** gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9a

H J L M Punkte H/I, J/K, L/M gemäß textlicher Festsetzung 7b und 7c

Nachrichtliche Übernahme

BD Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

— LSG "Westbarnim" und NSG "Tegeler Fließtal" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: Digitale Topographische Karte (graustufen) o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

Gemeinde Mühlenbecker Land

OT Mühlenbeck

Bebauungsplan GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße"

Fassung vom 26. April 2021

Planungsträger:
Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Bebauungsplan:
SR + Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

ENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich