

Katastervermerk
 Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg
 Gemeinde: Mühlentor Land
 Gemarkung: Mühlentor
 Flur: 6
 Datum: 02.08.2016

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baumzuchtverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO 1) 2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/16, Nr. 39)
- Planzeichenverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §8(2) LWaldG

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet wird festgesetzt:

- (1) Gemäß §8(2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß §1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Folgende Nutzungen nach §8(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Gemäß §1 (8) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten nach §8(3)3. BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (§16 BauNVO, §19(4) BauNVO)
 Als Obergrenze wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,45**
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, §16(2)4. BauNVO)
 Als Obergrenze wird festgesetzt: Höhe baulicher Anlagen **maximal 66 m über NNH** im DHHN 2016.
 Für technische Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2m zulässig.

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

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §20(4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

(2) Gemäß §23(5) BauNVO wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 20m von der Fahrbahnkante der Landesstraße L305 die Errichtung von Nebenanlagen, die Hochbauten sind, nicht zulässig ist.

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

4.1 Flächen PF1, PF2 und PF3 - Festsetzung zum Anpflanzen auf der Gewerbegebietsfläche gemäß §9(1)25.a) BauGB

(1) Als Ausgleich für Versiegelungen im Plangebiet sind auf 50% der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF1** je 1m² zu bepflanzender Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen. Als Ausgleich für Versiegelungen sind die verbleibenden 50% der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **PF1** als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrassen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.

(2) Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF2** je 1m² zu bepflanzender Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(3) Als Ausgleich für Versiegelungen im Plangebiet sind auf 20% der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF3** je 1m² zu bepflanzender Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen. Die verbleibenden 80% der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **PF3** sind als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrassen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.

4.2 Anpflanzen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)20. und 25.a) BauGB

(1) Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **M1** je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

Als Ausgleich für Versiegelungen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche **M2** als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrassen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.

4.3 Ausgleichspflanzungen für Gehölzfällungen

Als Ausgleich für zu fällende Bäume für die Herstellung der geplanten Straßenverkehrsfläche einschließlich deren Anbindung an die L 305 sind zu pflanzen:

- 10 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche und
- 60 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume innerhalb der geplanten Gewerbegebietsfläche einschließlich der hier festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gemäß §9(1)20. und 25.a) BauGB

4.4 Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.5 Grundstückseinfriedungen (§9(1)20. BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **M1** und **M2** ist die Herstellung von Grundstückseinfriedungen unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“.

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

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

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlentor Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 02.07.2018 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 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.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 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 Anschieben vom 18.10.2018 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgeführt.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom einschließlich Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

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 bekannt gemacht 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.muehlentor-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauenplanung/bauleit-faecherchenutzungsplaene-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 9. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 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 Orthotik ist endgültig möglich.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 11. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom genehmigt/ mit Maßgaben/ Auflagen genehmigt.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 12. Die Maßgaben/Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 13. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss vom übereinstimmt.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 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 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.

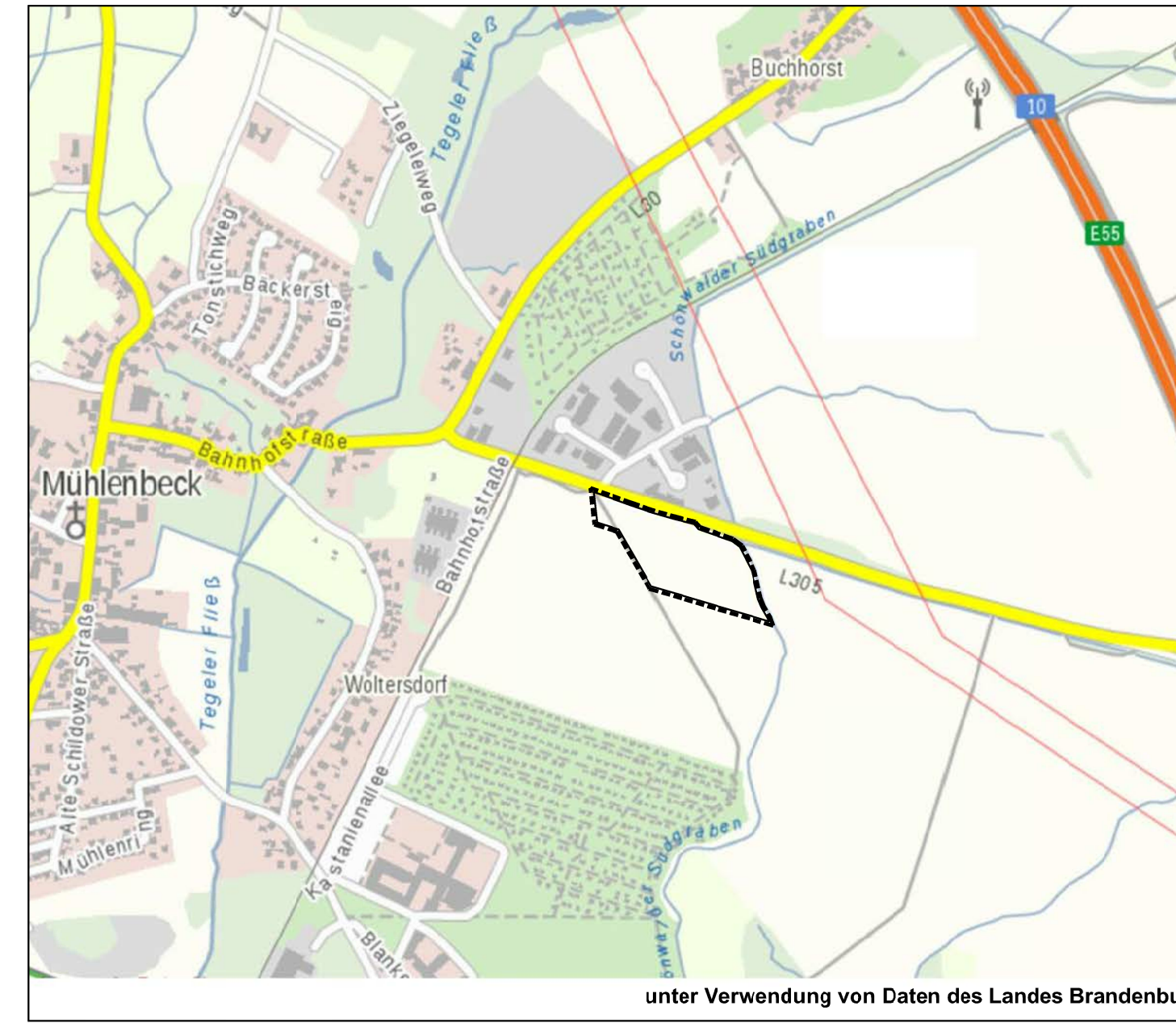
Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister

Mühlentor, den (Siegel) Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlentor Land OT Mühlentor
 Nr. 34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“
 gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO
 Entwurf Februar 2019

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
 16147 Birkwerder, Tel. 03303 902816
 e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

