

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. §9 BauGB LV.n. BldGB und BauVVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung §(1)1 BauGB, BauVVO

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf §(1)1 BauGB

(1) Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf Teilfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen zwecks dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Flächen sind festgesetzt:
Zulässig ist die Errichtung einer Schule mit Außen- und Turnhalle einschließlich Pausenhallen, Zuwegungen und Stellplätzen.

(2) Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf Teilfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen zwecks dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Flächen sind festgesetzt:
Zulässig ist die Errichtung eines Sportplatzes für den Schulsport sowie von Nebenbauten, Zuwegungen und Stellplätzen sowie von Stellplätzen für die Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf Teilfläche 1.

(3) Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf Teilfläche 3 mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen zwecks dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Flächen sind festgesetzt:
Zulässig ist die Errichtung von weiteren Anlagen für die Schulsport sowie für soziale Zwecke, insbesondere für die Errichtung von: für die Errichtung von Anlagen eines Sportplatzes einschließlich von Nebenbauten, Zuwegungen und Stellplätzen.

(4) Auf der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf Teilflächen 1, 2 und 3 ist auch eine landschaftliche Nutzung der Gebäude, Freizeitanlagen und Sportanlagen zu sonstigen Misch-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

1.2. Mischgebiet gemäß §(1)1 BauVVO

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Mischgebiete M1 sind festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §(2) BauVVO:

- Wohngebäude
- Handwerk- und Kleingewerbe
- Einzelhandelsbetriebe, Büros- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe des Betriebsangebotswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbetriebe

(2) Gem. §(1)2 BauVVO wird bestimmt, dass Tankstellen gem. §(2)2 BauVVO und Vergütungsstellen im Sinne des §(4) Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig sind.

(3) Gem. §(1)3 BauVVO wird bestimmt, dass Apotheken nach §(3) BauVVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung §(1)1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl §(1)1 BauGB, §(1)2(1) BauVVO und §(1)4 Satz 3 BauVVO

2.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf
Teilfläche 1: Grundflächenzahl GRZ 0,8
Teilfläche 2: Grundflächenzahl GRZ 0,4

2.1.2 Mischgebiet
Teilfläche 4: Grundflächenzahl GRZ 0,2
Teilfläche 6: Grundflächenzahl GRZ 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse §(1)1 BauGB, §(1)2(2) BauVVO

2.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf
Teilfläche 1: maximal drei Vollgeschosse
Teilfläche 2: maximal drei Vollgeschosse

2.2.2 Mischgebiet
Teilfläche 4: maximal drei Vollgeschosse
Teilfläche 6: maximal drei Vollgeschosse

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §(1)2 BauGB

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Teilfläche 1: abweichende Bauweise gem. §(2)1 BauVVO vor folgt: Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu schaffen. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

Teilfläche 3: offene Bauweise gem. §(2)2 BauVVO

3.2 Mischgebiet
Teilfläche 4: offene Bauweise gem. §(2)2 BauVVO
Teilfläche 6: offene Bauweise gem. §(2)2 BauVVO

4. Öffentliche Grünflächen §(1)1(1) BauGB

4.1 Öffentliche Grünfläche Sportplatz

Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen einschließlich erforderlicher Zusätze, Zuwegungen und Nebenbauten zulässig:
• Sportfelder für Fußball, Volleyball, Federball, Tennis und Tischtennis als Einzel- oder als Multifunktions-Sportfeld,
• Anlagen für Leichtathletik, Kanusport, Tennen- und Gymnastik
• Spielplätze, Spielplatzanlagen
• die erforderlichen Stellplätze

4.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage

(1) Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Herstellung einer befestigten Lauf- und Radwegfläche mit einer Breite von maximal 10 m zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen §(1)2(1) BauGB als Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des §(1)4 BauGB §(1)4 und (1)2(1) BauGB auf Gemeinbedarffläche

Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen innerhalb der Gemeinbedarffläche ist je 1 m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer frei wachsender Strauch zu pflanzen.

6. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §(1)4(1) BauGB §(1)4 und (1)2(1) BauGB

6.1 Maßnahmen innerhalb der Mischgebiete, Teilfläche 4

(1) Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen innerhalb des Mischgebietes, Teilfläche 4, ist je 1 m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer frei wachsender Strauch zu pflanzen. Je 1 m² verbleibender Fläche im Mischgebiet, Teilfläche 4, sind zwei der Fläche zum Anpflanzen gemäß Satz 1 zu pflanzen.
(2) Ist die Pflanzensicht innerhalb der Fläche zum Anpflanzen gemäß (1) auf dem betreffenden Grundstücksbesitz vorhanden, so ist in 50 m Entfernung eine standortgerechte einheimische großblütige Laubbäume auf dem jeweiligen Grundstücksbesitz zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist auf ganz Zahlen auf- bzw. abzurunden.
(3) Die in der Anpflanzung (1) und (2) festgesetzten Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Parkanlage

(1) Für die Befestigung der Stellplatzflächen sind nur Befestigungsarten zulässig, die eine Versenkung des anliegenden Straßenoberkante von mindestens 50% gewährleisten (z. B. Pflastersteine, Schotterstein, Asphaltdecken).

(2) In 4 Stellplätze innerhalb der Grünfläche Sportplatz ist 1 standortgerechter einheimischer Laubbäume zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Die in diesem Absatz festgesetzten Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Stellplätze zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(3) Innere der Grünfläche Sportplatz sind 600 m² flächiger Gehwegpflanzungen aus 1 standortgerechter einheimischer kleinerer Strauch je 1 m² dieser Fläche zu pflanzen.
(4) Die in diesem Absatz festgesetzten Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Sportplatzes zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Parkanlage

(1) Innere der Grünfläche „Parkanlage“ ist mit Ausnahme sonstiger Wege sowie mit Ausnahme der Lauf- und Radwege keine Verengung zulässig.
(2) Innere der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die auf der Grünfläche Parkanlage festgesetzt sind, sind folgende Maßnahmen auf der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche zu realisieren:
- Innere der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Flächen sind 1400 m² flächiger Gehwegpflanzungen aus 1 standortgerechter einheimischer frei wachsender Strauch je 1 m² zu pflanzen.
- Innere der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 10 Stück standortgerechter einheimischer Laubbäume zu pflanzen.
- Innere der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Flächen ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Gehwegenpflanzungen Gehwegpflanzungen auszuweisen und 1 mal pro Jahr ab 1. August zu mähen.
- Innere der in der Planzeichnung mit M5 gekennzeichneten Flächen ist mit Ausnahme erforderlicher Zuwegungen Gehwegpflanzungen auszuweisen und 1 mal pro Jahr ab 1. August zu mähen.

6.4 Maßnahmen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Innere der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche zu realisieren:
- Die Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe, die auf den Verkehrsflächen und auf den Flächen für den Gemeinbedarf errichtet sind und auf den betreffenden Flächen verbleiben werden können, ist der Maßnahmenliste M1 zur Entwicklung einer Freizeitanlage zuzulassen. Soweit hierfür erforderlich ist innerhalb der Fläche M1 die Errichtung von Glas- und Glasbetondeckungen zulässig.
- Innere der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Flächen ist Gehwegpflanzungen auszuweisen und 1 mal pro Jahr ab 1. August zu mähen.
- Innere der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Gehwegzustand zu erhalten und so zu ergänzen, dass je 1 m² dieser Fläche mindestens 1 Stück standortgerechter einheimischer Freizeitanlage errichtet werden kann.

6.5 Maßnahmen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Die in Absatz (1) festgesetzten Maßnahmen M1 haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen zu erfolgen.
(2) Die in Absatz (1) festgesetzten Maßnahmen M2 haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten nutzbaren Schutz- bzw. Sportanlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf Teilfläche 1 zu erfolgen. Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §(1)2 BauGB

8.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §(1)2 BauGB

(1) Für Gebäude innerhalb der Mischgebiete Teilfläche 5 mit der 30 m² Grundfläche mit Ausnahme ungenutzter Dachflächen (Gärten, Eingangsüberdachungen) sind festgesetzt:
Bauweise: „offene Bauweise“

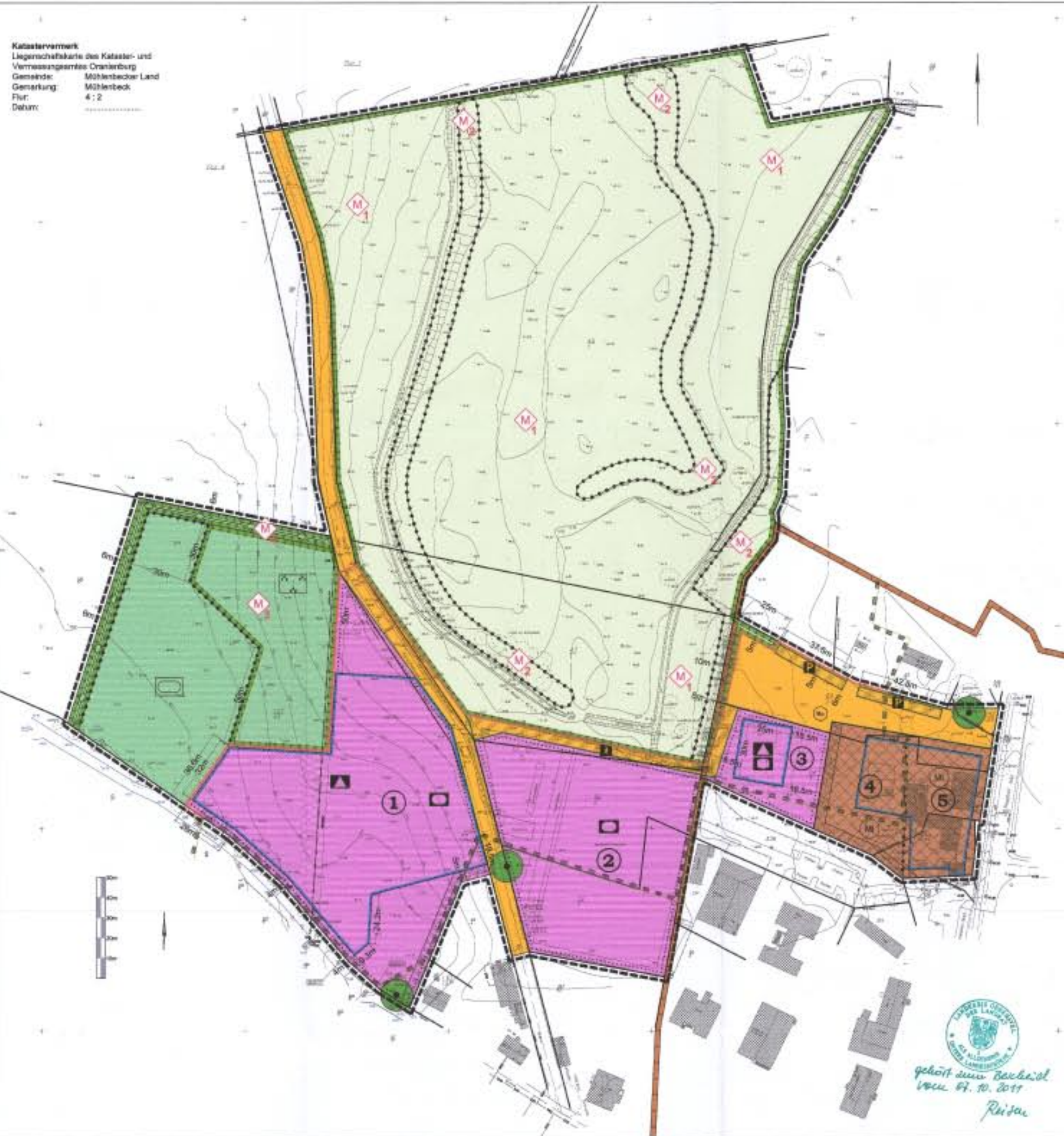
(2) Die in Absatz (1) festgesetzten Maßnahmen M1 haben spätestens 1 Jahr nach Herstellung der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen zu erfolgen.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche §(1)2 BauGB

(1) Für Gebäude innerhalb der Mischgebiete Teilfläche 6 mit der 30 m² Grundfläche mit Ausnahme ungenutzter Dachflächen (Gärten, Eingangsüberdachungen) sind festgesetzt:
Bauweise: „offene Bauweise“

(2) Die in Absatz (1) festgesetzten Maßnahmen M1 haben spätestens 1 Jahr nach Herstellung der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen zu erfolgen.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385)

- Bauordnungsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Bundesverfassungsgerichts-Beschreibung (BVGBl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14), S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. Nr. 17)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 95)

VERFAHRENSVERMERKE (1)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §(2) 1 BauGB wurde am 02.07.2007 und am 10.03.2008 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekanntgemacht.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

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

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §(1) Satz 1 BauGB ist durch Bürgerversammlung am 10.03.2008 erfolgt.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

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 Anträgen vom 03.04.2008 durchgeführt. Zugleich wurde zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §(4) BauGB aufgeführt.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 07.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2008 mit Begründung einschließlich Umweltbericht geteilt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2008, bestehend aus der Planzeichnung und den seitlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach der Einreichung der Stellungnahmen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.07.2008 bis zum 18.08.2008 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §(3) (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fragegerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, öffentlich bekannt gemacht worden.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §(4) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 06.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §(12) BauGB von der Öffentlichkeit informiert.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentliche und private Bauweise am 22.08.2008 geprüft und genehmigt und unterbreitend genehmigt abgefragt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

9. In Ergebnis der Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde der Planentwurf geändert und zu den Änderungen das Verfahren gemäß §(4) BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2008, bestehend aus der Planzeichnung und den seitlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 09.12.2010 bis zum 07.04.2009 zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fragegerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde zugleich darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen abgeben werden können. Die Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anträgen vom 20.05.2009. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die in die Abwägung einzustellen waren.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

10. Der Planentwurf wurde erneut geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2009 / November 2010, bestehend aus der Planzeichnung und den seitlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 09.12.2010 bis zum 17.01.2011 zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fragegerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, öffentlich bekannt gemacht worden. Im Antragsverfahren vom 08.12.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

11. Es wurden keine stellungsberechtigten Stellungnahmen abgegeben.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

VERFAHRENSVERMERKE (2)

12. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile georechtlich einwandfrei. Die Übertragbarkeit der auszubildenden Geometrie in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

13. Der Bebauungsplan in der Fassung vom November 2010 bestehend aus den seitlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 18.04.2011 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom November 2010 zum Bebauungsplan wurde geteilt.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

14. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 01.07.2011, genehmigt mit Maßgaben / Auflagen genehmigt.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

15. Die Maßgaben / Auflagen wurden erfüllt. Die Maßgabe durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 01.07.2011 bestmögk.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

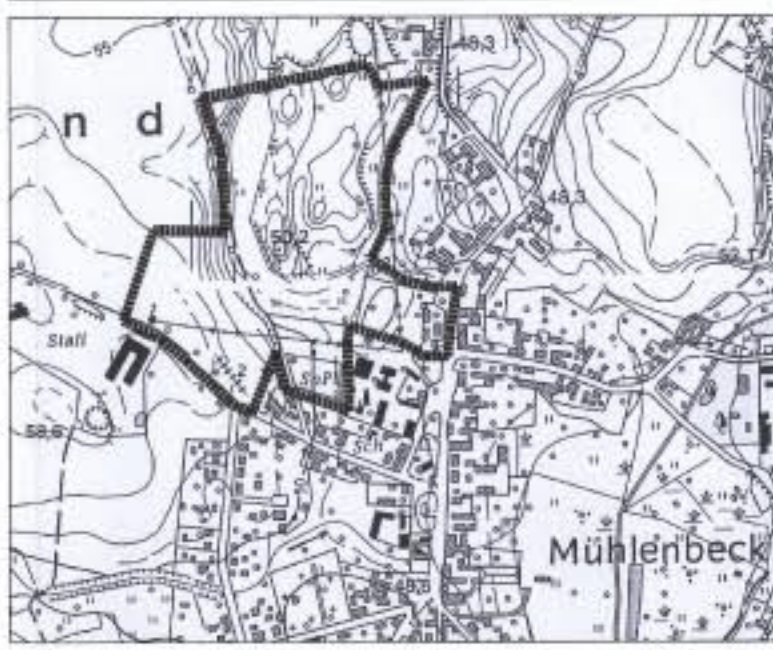
Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

17. Die Genehmigung des Bebauungsplans 600/6-06/10, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §(1)4 BauGB auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem abgesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.08.2008 im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbeck öffentlich 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 (§(21) (2) BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 22.08.2008 in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 28.08.2007 (Siegel) Der Bürgermeister D.M.

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land
OT: Mühlenbeck

Nr. 21 "Weiterführende Schule Mühlenbeck"

Satzung November 2010

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig - Architektin
Mitglied der Brandenburgerischen Architektenkammer
19937 Mühlenbecker Land, D-03203 802916 Fax: 03203 802917
www.ludewig-architekturbrandenburg.de

Planungsgebiet
Ludewig