

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ist nur die Errichtung von nicht überdachten Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen zulässig.
Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist zusätzlich zu I.1 die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:
Funktionsgebäude für die Sportanlage (einschließlich Sanitär- und Umkleieräume, **Schiedsrichter-** und Mannschaftsräume, Geräte-, Gymnastik- und Krafträumen sowie Vereinsräumen mit Getränkeauschank und Imbiss zur ausschließlichen Nutzung im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage)

Maß der baulichen Nutzung

- 1.3 Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage wird einschließlich der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO eine **maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen** von insgesamt 5.000 m² festgesetzt.
- 1.4 **Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen werden 49,5 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen werden als erforderliche Bezugspunkte die Oberkante der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) als oberer Bezugspunkt und als unterer Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN16 bestimmt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch besondere Bauwerke, wie z. B. Wassertanks etc. bis zu 2,0 m überschritten werden.**

Stellplätze

- 1.5 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1.6 Auf der mit dem Buchstaben a gekennzeichneten Fläche, **welche aus einem Mosaik aus Grauwiedengebüschen** und Grünlandbrachen feuchter bis frischer Standorte besteht, sind diese vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. **Alle 5 Jahre ist die Grünlandbrache zu mähen. Die Mahd ist außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Fläche ist so zu pflegen, dass ein Anteil von mindestens 60 % gehölzfrei bleibt. Hierzu ist alle 5 Jahre zu überprüfen, ob der Anteil an Gehölzen zu hoch ist und es sind gegebenenfalls Rodungen vorzunehmen. Vorrangig sind aufkommende Gehölze zu entfernen, bei denen es sich nicht um Grauwieden handelt. Das Schnittgut / Holz ist abzutransportieren. Eine Bebauung oder sonstige Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig. Das auf den Sportanlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist **vorrangig** im Bereich der Maßnahmenfläche a zu versickern.**
- 1.7 Auf der mit dem Buchstaben b gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände **zu schützen** und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 1.8 Auf der mit dem Buchstaben c gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher **zu schützen**.
- 1.9 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterterrassen oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.
- 1.10 Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet ist. Dies kann durch einen Bodenabstand von 15-20 cm oder entsprechend große Öffnungen im Zaun erreicht werden.
- 1.11 **Zulässig sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer, welche unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt sind. Das Dachbegrünungsstrat muss der FLL-Richtlinie „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen 2018“ entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.**

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- II.1 Oberflächen von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.
- II.2 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Teil A: Planzeichnung



Verfahrensvermerke

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 AufbauliftG vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 Baulandmobilisierungsg vom 14 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m. W.v. 13.03.2020

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

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des § 81 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land den Bebauungsplan Nr. 35 „Sportstätte Schönfließ – Am Reitweg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den
-ÖBVI-

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Mühlenbecker Land, den
(Bürgermeister)

Die Behörden und die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom unterrichtet und nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Mühlenbecker Land, den
(Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Mühlenbecker Land, den
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist am ortsüblichen 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. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mühlenbecker Land, den
(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Fläche für Wald

Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen

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

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

a Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Grauwiedengebüschen und feuchter bis frischer Grünlandbrachen (TF I.6)

b Fläche zum Schutz vorhandener Gehölzbestände (TF I.7)

c Fläche zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher (TF I.8)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St. Stellplätze

Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen als nachrichtliche Übernahme

L Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"

Darstellungen als Hinweise ohne Normcharakter

5.4 m Maßangaben in Meter, z. B. 5,4 m

Darstellungen der Plangrundlage

Flurgrenze mit Flurnummer und Gemarkung (ALK), z. B. Schönfließ Flur 3

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (ALK), z. B. 27

Gebäudebestand mit Hausnummer und Firstrichtung, z. B. 10

Geländeböschung

Bäume

Straßenamen, z. B. Reitweg

Höhe in Meter über NHN im DHHN16, z. B. 44,42

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Bebauungsplan GML Nr. 35 "Sportstätte Schönfließ - Am Reitweg" Gemeinde Mühlenbecker Land



Plangrundlage:
Amtlicher Logeplan
Auftraggeber/Auftraggeber:
Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwelder Str. 1
16567 Mühlenbecker Land
Standort: Reitweg
Gemarkung: Mühlenbecker Land
Schönfließ

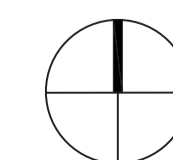
LP - Nr.: 220512_Planzeichnung_Sportstätte Schönfließ
Höhensystem: DHHN 2016
Logesystem: ETCS9
Maßstab: 1:1000
Dieser Logeplan ist urheberrechtlich geschützt.
Planungsjahr: 01.03.2021
Stand - Kollierunterlagen: 01.03.2021
Stand - Eigenübertragungen: 01.03.2021
Stand - örtliche Aufnahme: 11.03.2021

Entwurf

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab: 1:1.000 (im Original)

Datum: 20.05.2022



Hinweise

STELLPLATZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert durch die 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

GEHÖLZSCHUTZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

IMMISSINSSCHUTZ

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage der 18. BImSchV zu erbringen.

Die Planung für die Lichtenanlage ist so auszulegen, dass die Lichtimmissionen die Anforderungen gemäß Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16.04.2014 erfüllen.

Die Betriebszeiten der Sportanlage müssen durch Auflagen in der Baugenehmigung geregelt werden. Eine Nutzung nach 22:00 Uhr ist nicht vorgesehen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).

BODENVERUNREINIGUNGEN

Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der unteren Abfallbehörde des Landkreises Oberhavel zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung sowie eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

VORKEHRUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ

Die Nutzung der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen oder Zufahren während der Bauzeit ist durch die Absicherung der Flächen mit einem Bauzaun auszuschießen. Ebenso sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen auf den Grundstücken während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

LAGEPLAN

Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVorVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muss einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.