

# Planzeichenerklärung

# Planzeichnung M 1:500

**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB, BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
 "Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen"

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)**  
**II III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 §16 Abs.2 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
 Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
**M1 M2** Bezeichnung von Teilflächen  
 Bindung für die Erhaltung von Bäumen §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB  
 Zweckbestimmung: Stellplatzflächen  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB  
 Zweckbestimmung: Feuerwehr-Bewegungsfäche

**Nachrichtliche Übernahme**  
 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts "LSG Westbarnim" §9 Abs. 6 BauGB

**Hinweisliche Darstellung**  
 Maßangabe in Meter

**Kurven in Zu- und Durchfahrten gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. I S. 466, 1015) zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 5. Juli 2007 (ABl. S. 1631)**

**Darstellungen der Plangrundlage**  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Flurstückskummer  
 vorhandenes Gebäude  
 vorhandene Zäunung  
 vorhandener Baum mit Angabe Standort Stamm Lage der Kronenmitte Stammumfang in cm und Kronendurchmesser in m  
 vorhandene Schächte  
 vorh. Leuchte  
 vorh. Geländehöhe in m über NN in Höhenbezugsystem DHHN 2016

## Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **BauNutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- **Planzeichenvordnung** 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

## Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen gemäß §11(2) BauNVO**  
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Betriebsangehörige

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

##### Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

- (1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen wird gemäß § 16(2)1. BauNVO festgesetzt: Grundflächenzahl: **GRZ 0,35**
- (2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu **GRZ 0,75** überschritten werden.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

- (1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (§9 Abs.3 BauGB)

Für neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet darf der fertige Fußboden Erdgeschoss nicht unter 38,5m über NN im DHHN 2016 liegen.

#### 5. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14. BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft BauGB (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

#### (1) Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze

Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit einem Versickerungsfaktor vom maximal 0,7 (z.B. wassergebundene Decke, Rasenschotter) herzustellen.

(2) **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.b) BauGB  
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, der vorhandene Gehölzbestand und das vorhandene temporäre Kleingewässer (Grabenanschnitt) sind zu erhalten.

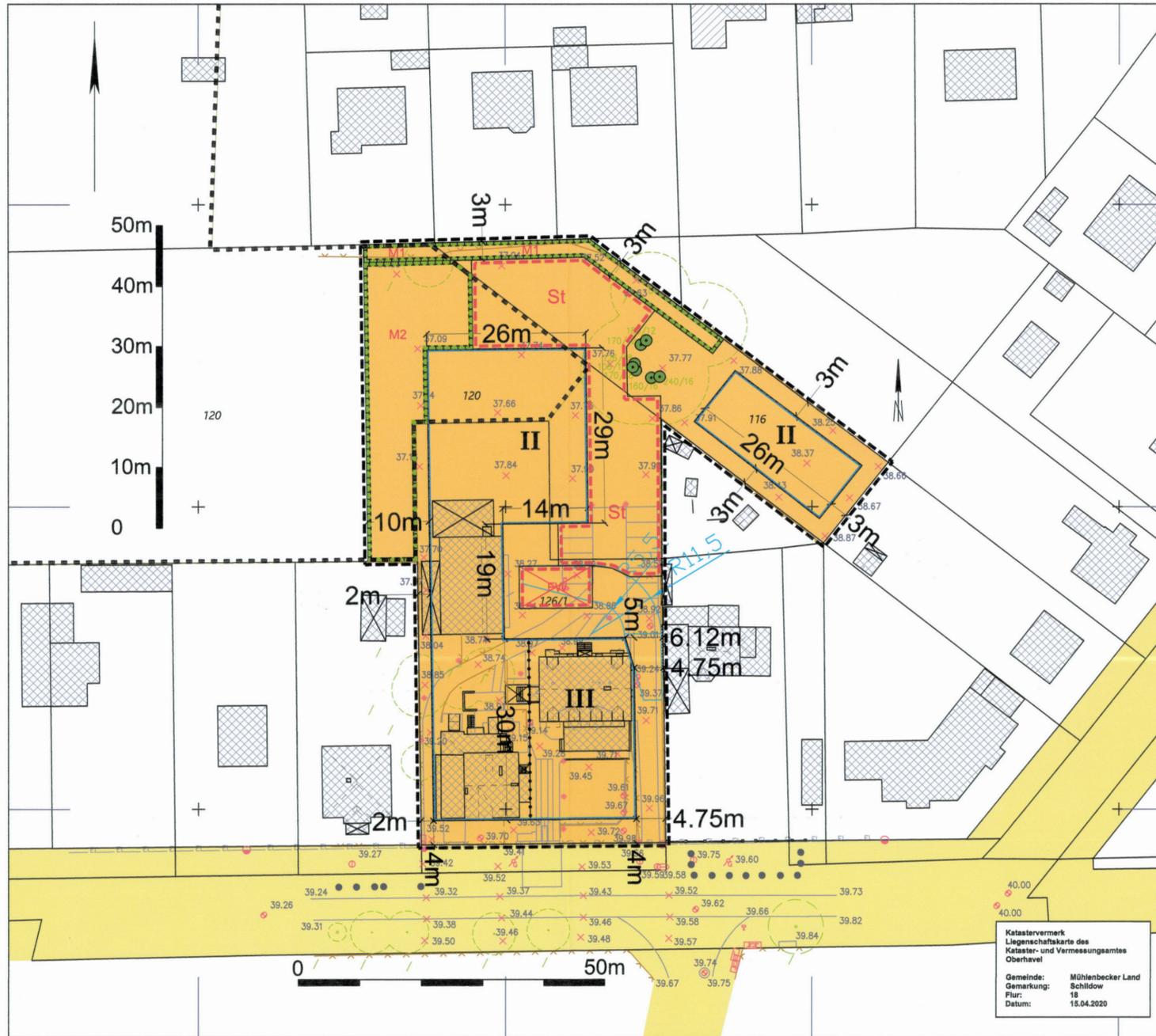
(3) **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB  
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist Niederschlagswasser von den überbauten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Fläche M2 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

(4) **Erhalt von Bäumen** (§§9 Abs.1 Nr.20 und 25.b) BauGB  
 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz Stare) zu erhalten. Dies schließt auch den Schutz der Wurzeln im Traufbereich der Bäume mit ein.

(5) **Freihalten der Flächen M1 und M2 im LSG von Einzäunungen und Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien** (§9 Abs.1 Nr.20. BauGB)  
 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und des Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt, sowie an den äußeren Grenzen dieser Flächen zum Landschaftsschutzgebiet Westbarnim sind Einzäunungen unzulässig.  
 Im übrigen Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

### II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

- (1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Für das Plangebiet gilt die Stellplatzabläsesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

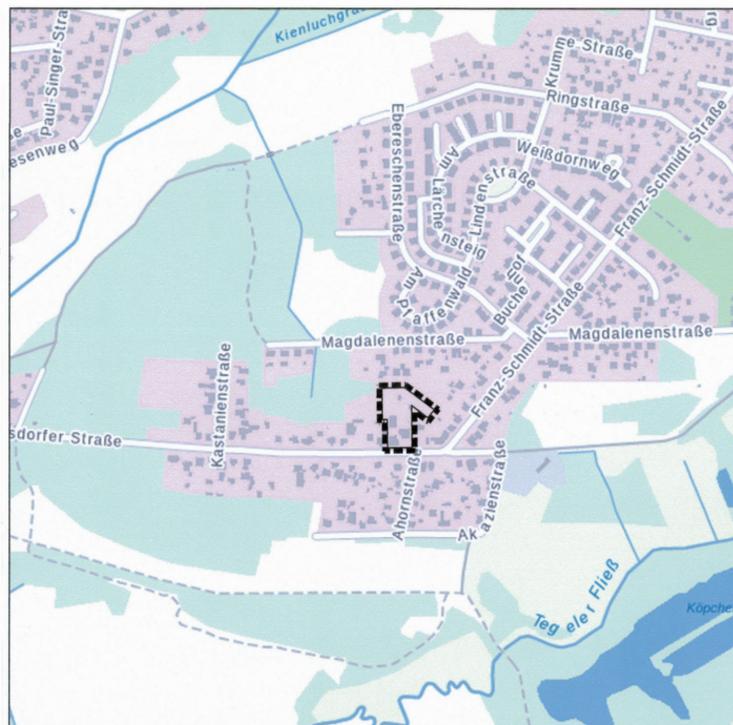


# Verfahrensvermerke

Ausfertigungsbeispiel 1

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 25.02.2019 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. -BauGB beteiligt.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 22.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Stand November 2020 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom November 2020 erfolgte in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom November 2020 parallel zur Beteiligung nach § 3(2) BauGB beteiligt worden.
- Zu Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung vom Juni 2021 wurden die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.08.2021 bis einschließlich 09.07.2021 nach § 4a (3) BauGB eingeschränkt beteiligt.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 20.09.2021 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 15.04.2020 und weitere planungsrelevante baufeldbezogene Informationen. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Birkenwerder, 10.09.2021  
 Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.21.2021 wurde am 20.09.2021 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von „D.T.T.“ zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.09.2021 übereinstimmt.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.09.2021 wie folgt bekannt gemacht worden: Anhekt Nr.3 In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. In der Bekanntmachung ist gemäß §21(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.09.2021 in Kraft getreten.

## Lage des Plangebietes



**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 40 "Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße" OT Schildow**  
 (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)  
**Satzung Juli 2021**

**Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -**  
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13  
 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916  
 e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de

