

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. 25 BauGB

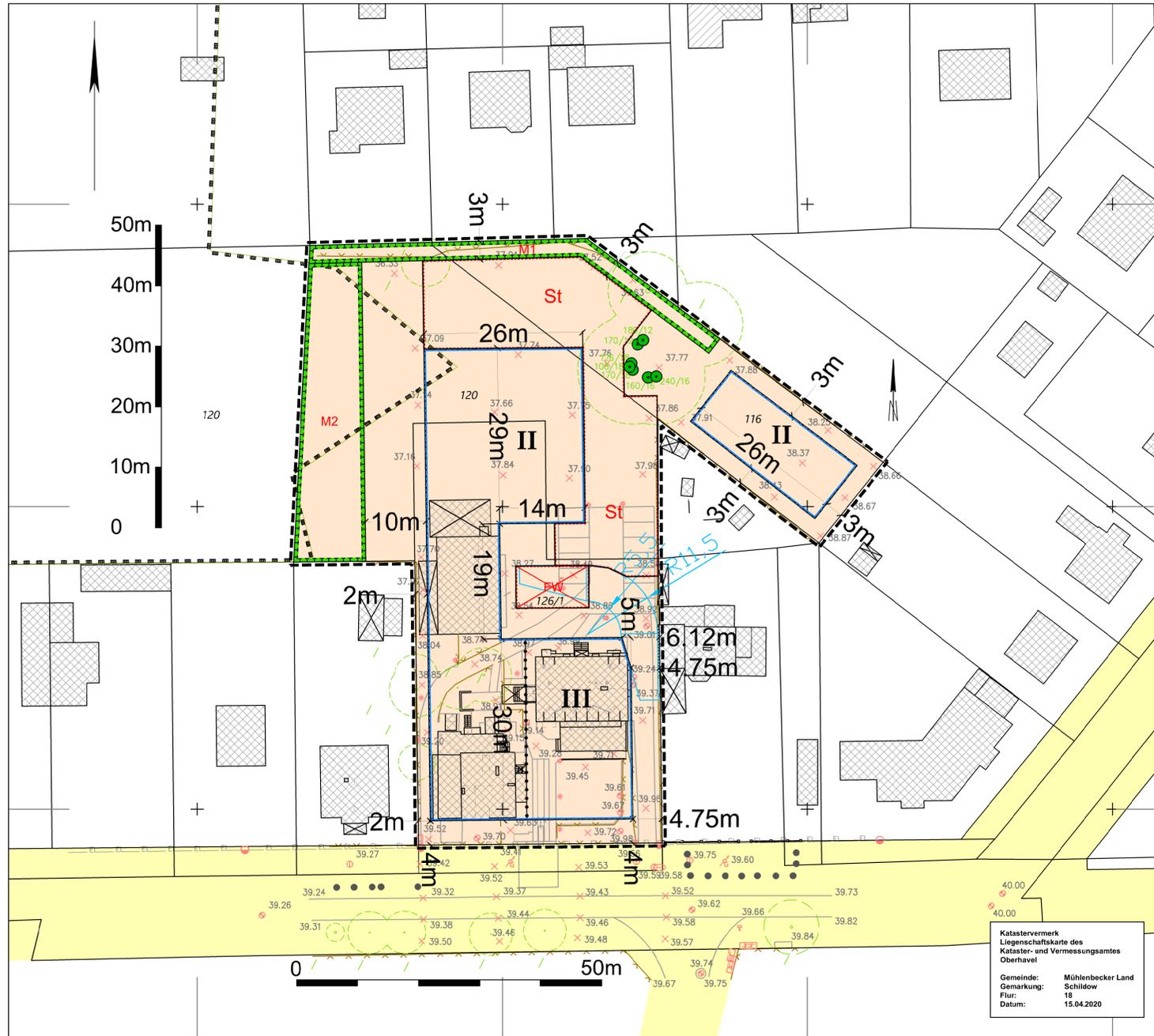
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB Zweckbestimmung: Stellplatzflächen
PW Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB Zweckbestimmung: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

Nachrichtliche Übernahme
 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts "LSG Westbarim" §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. S. 468, 1015) zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631)
 R25,5
 R11,5

Darstellungen der Plangrundlage
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücknummer
 vorhandenes Gebäude
 vorhandene Zäunung
 vorhandener Baum mit Angabe Stamm Lage der Kronenmitte (Stammumfang in cm und Kronendurchmesser in m)
 vorhandene Schächte
 vorh. Leuchte
 vorh. Geländehöhe im über NN im Höhenbezugssystem DHHN 2016



Rechtliche Grundlagen

- **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
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- **Planzeichenerverordnung** 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

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 0,3**
- (2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um **120%** bis zu **GRZ 0,66** 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 von 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 die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Fläche M2 ist 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) Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien (§9 Abs.1 Nr.20. BauGB)

Im 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 Stellplatzablösersatzung 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

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 25.02.2019 von der Gemeindevertretersammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB wurde abgesehen worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 2. 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.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 3. Die Gemeindevertretersammlung hat am 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom Dezember 2020 erfolgte in der Zeit vom 2021 bis einschließlich 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 Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem.§13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 6. Die Gemeindevertretersammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 7. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 15.04.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
 8. Der Bebauungsplan in der Fassung von wurde am von der Gemeindevertretersammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 9. Aufsetzungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

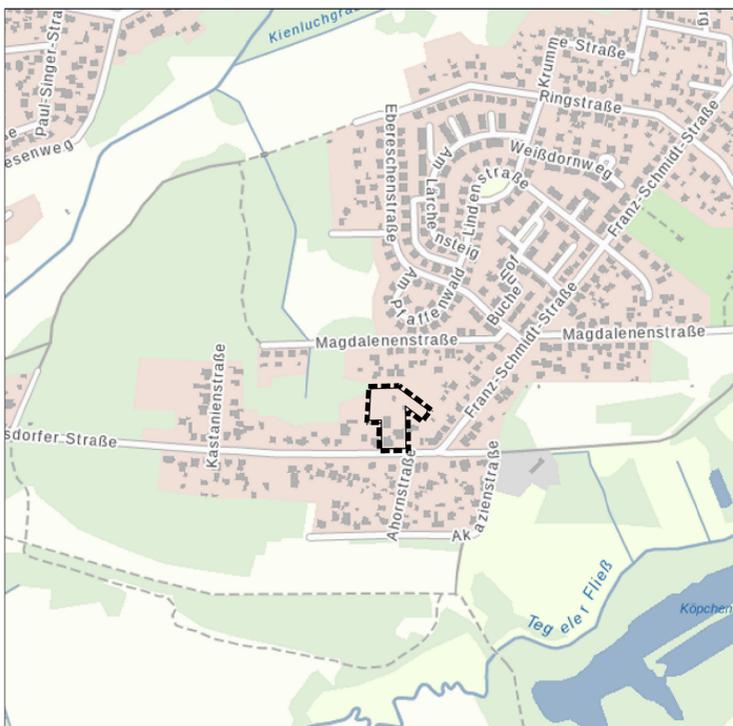
Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister
 10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am wie folgt bekannt gemacht worden: In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlischen von Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister



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)
Entwurf November 2020



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

Planungsbüro Ludewig