

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO

- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren
- Zeitung und Zeitschriften
- Schnittblumen
- Apotheken
- Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren, Bücher
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten, antike Teppiche, Antiquariate
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
- Telekommunikationsgeräte
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogeräte
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien ohne Teppiche
- Musikinstrumente und Musikalien
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren und Bastelbedarf, Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit den in Satz 1 genannten Sortimenten zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche 50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen betrifft nicht Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Für das Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO

- Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

### Grünfestsetzungen

- Im Gewerbegebiet sind Dachflächen von Betriebsgebäuden ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mindestens zu 50 % zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben „A“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Dabei ist ein Anteil von mindestens 25% der Pflanzflächen „A“ mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter, gebietsheimischer Arten dauerhaft bestockt zu halten. Bei Abgang von Gehölzen ist im Verhältnis 1:1 in einer Qualität mindestens SU1 14/16 (Bäume) und mindestens LSTR 60-100 (Sträucher) nachzupflanzen. Die übrige Fläche ist mit Rasensaat zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Buchstaben „C“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Durch Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen sind Gehölzinseln mit Puffertreifen aus ruderalen Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind so zu gestalten, dass auf 500 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 Hochstamm mit 12 bis 14 cm Stammumfang und 25 heimische Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm bzw. Heister mit 100 bis 150 cm in Clustern (Gehölzinseln) stehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Buchstaben A, B und C sind die Strauchpflanzungen in einem zeitlichen Turnus von 5 Jahren abschnittsweise zurückzuschneiden. Aufkommende nichtheimische Gehölze sind zu entfernen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Immissionsschutz

- Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq,N}$  weder im Tagesraum (6.00 - 22.00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten zulässig.

Teilfläche	Emissionskontingent	
	$L_{eq,N} dB(A)/m^2$	$L_{eq,N} dB(A)/m^2$
TF1	70	55
TF2	70	57
TF3	68	53
TF4	70	55
TF5	61	46
TF6	66	51
TF7	66	51
TF8	70	53

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq,N}$  um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente.

Richtungssektor	$L_{eq,N,1} dB(A)$	$L_{eq,N,2} dB(A)$
A 15,3°/177,3° 0° ± Nord, Uhrzeigersinn	5	5
B 177,3°/15,3° 0° ± Nord, Uhrzeigersinn	0	0

Der Referenzpunkt liegt bei:

- X 392.616,43
- Y 5.842.317,6

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 18.04.2011 für das Plangebiet gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 2 "Solarcarportanlage südlich der Basdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.06.2011 bis zum 07.07.2011 erfolgt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Anschreiben vom 25.05.2011 durchgeführt. Gleichzeitig wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich Festsetzungen und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben der Zeit vom ..... bis zum ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 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 bekanntgemacht worden. Ergänzend wurde der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet gestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauleit-faechennutzungspläne-pläne-ungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://bip.brandenburg.de> oder <http://bauleitplanung.brandenburg.de> zugänglich gemacht. Gemäß §3 Abs. 2 PlanStG erfolgte als zusätzliches Informationsgebot die öffentliche Auslegung der nachfolgend genannten Planunterlagen im o. g. Zeitraum während der Dienststunden im Gemeinsamen Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, Kastanienallee 19, 2. Obergeschoss, 16567 Mühlenbecker Land.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit dem Schreiben vom XXXX zur Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gereicht abgewogen.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom XXXX 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Mühlenbeck, den ..... Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

- Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde am ..... von der Gemeindeversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... genehmigt / mit Maßgaben / Auflagen genehmigt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Maßgaben/ Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... bestätigt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem am ..... AZ: ..... seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Bebauungsplan GML Nr. 2 "Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße" und mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
  - OK max. 67 m über NHN Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
  - a Abweichende Bauweise § 2 BauNVO
  - Baugrenzen § 23 BauNVO

### Private Grünflächen und Flächen für den Wald

- Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fläche für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### Sonstige Planzeichen

- Grenze Zusatzkontingente Schallimmissionen für Sektor A und B

TF Teilflächen Emissionskontingente

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind

3,00 Maß in Metern

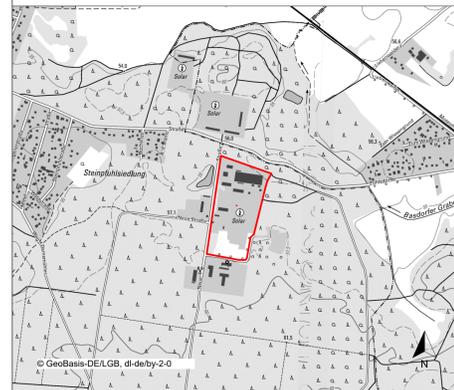
### Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

## Planunterlage

- Flurstück, Flurstücksgrenzen
- Gebäude
- Laubbaum
- Zaun, Hecke

## Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Mühlenbecker Land  
Ortsteil Zühlsdorf



Bebauungsplan GML2  
"Gewerbegebiet südlich der Zühlsdorfer Straße"

Entwurf

Stand 2. April 2025

Planbearbeitung:  
PFE - Büro für Stadtplanung  
[www.pfe-berlin.de](http://www.pfe-berlin.de)



Planunterlage: Örtliche Vermessung  
Stand: ObvI Dipl.-Ing. Udo Kracke  
Lagebezugssystem: Juni 2023  
Höhensystem: ETR6589  
DHHN2016

Maßstab 1 : 1 000

