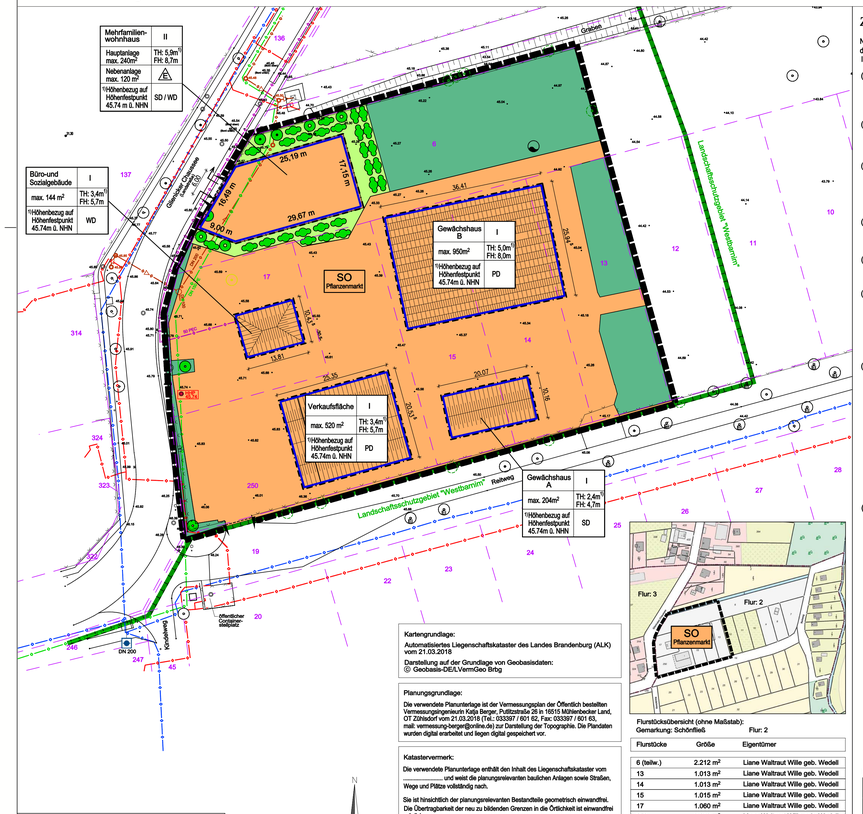
Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 21.03.2018

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten:
© Geobasis-DE/LVermGeo Brbg

Planungsgrundlage:

Die verwendete Planunterlage ist der Vermessungsplan der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Katja Berger, Puttlitzstraße 26 in 15515 Müllrose/der Land, OT Zützkedorf vom 21.03.2018 (TA1: 033397 / 601 62, Fax: 033397 / 601 63, mail: vermessung-berger@online.de) zur Darstellung der Topographie. Die Plandaten wurden digital erarbeitet und liegen digital gespeichert vor.

Katastervermerk:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster vom ..... 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.

Ort und Datum .....

Unterschrift Ö.b.V.I Siegel

Zeichenerklärung

Nummerierung lt. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

(1) Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

SO Pflanzenmarkt — Sondergebiet Pflanzenmarkt (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(2) Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zweigeschossig

(3) Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Einzelhaus SD Satteldach PD Paralleldach
Baugrenze WD Walmdach

(6) Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Einfahrtsbereich mit — Richtungsangabe Ein-und Ausfahrt

(7) Flächen für Ver- und Entsorgung gem. §9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

Brunnen

(9) Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

private Grünflächen

Schau-und Verkaufsflächen

(13) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB

Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Grenze Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"

Neuanpflanzung von Sträuchern lt. Pflanzliste

Neuanpflanzung von Bäumen lt. Pflanzliste

Bestandserhaltung von Bäumen

Beseitigung von Bäumen

(15) Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE-Planes

308 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

HWF 45,74 — Höhenfestpunkt Gelände (Schachtdeckel), hier 45,75 m⊙.NHN

+45.74 — Höhenpunkt mit Angabe in m ü.NHN

Unterflurhydrant, hier nachrichtliche Übernahme

Gebäudebestand

Trinkwasserleitung, hier informelle Übernahme von Wasser Nord GmbH

Schmutzwasserleitung, hier informelle Übernahme vom Zweckverband Fließtal

Abwasserdruckleitung, hier informelle Übernahme vom Zweckverband Fließtal

Elektrokabel, hier informelle Übernahme von E.DIS Netz GmbH

Gasleitung, hier informelle Übernahme von Netzgesellschaft BB mbh & Co. KG

Zaun

Bestandsbaum (außerhalb des Geltungsbereiches) aber mit Kronenüberhang in den Geltungsbereich

Schachtdeckel

Flurstücksübersicht (ohne Maßstab):

Gemarkung: Schönfließ

Flurstücke	Größe	Eigentümer	Flur: 2
6 (teilw.)	2.212 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
13	1.013 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
14	1.013 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
15	1.015 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
17	1.060 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
250	2.010 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
Gesamt	8.323 m²		
8 (teilw.)	114 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
9 (teilw.)	236 m²	Liane Waltraut Wille geb. Wedell	
Gesamt	350 m²	Zuordnungsfläche	

Erläuterung Nutzungsschablone

Geplante Nutzung bzw. bei Bestandsgebäuden die vorhandene Nutzung	Maximale Geschossigkeit, hier zweigeschossig
Max. Grundfläche der Hauptanlage	TH: max. Traufhöhe ¹⁾ FH: max. Firsthöhe
Max. Grundfläche der Nebenanlage	Bauweise, hier Einzelhaus
¹⁾ Höhenbegrenzung bezogen auf den Höhenfestpunkt, hier HHP 45,74 m ü. NHN OK, hier Schachtdeckel an westlicher Plangebietsgrenze	Dachform, hier Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) möglich

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGb, § 11 BauNVO

1.1 Das Plangebiet wird als "Sondergebiet Pflanzenmarkt" festgesetzt. Zulässig sind nach § 11, Ab. 2 BauNVO ein Mehrfamilienwohnhaus sowie Betriebs- und Wirtschaftsgebäude eines Gartenbaubetriebes.

1.2 Das Mehrfamilienwohnhaus sowie die Betriebs- und Wirtschaftsgebäude sind mit maximal der in der Planzeichnung vorgegebenen Gebäudegrundfläche zu errichten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 1, Nr 1 und 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

2.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus wird bis zu 2 m zugelassen, sofern sich die Grundfläche der Gebäudeteile im Rahmen der lt. Nutzungsschablone vorgegebenen Gebäudegrundfläche bewegt und dies die in der Bauordnung festgelegten Abstandsflächen gestatten. Zugelassen sind im Baufeld maximal 10 Prozent der Baufeldfläche.

2.2 Bei der Anordnung von Terrassen am Mehrfamilienwohnhaus, deren Oberfläche ein Höchstmaß von 3,0 m über Höhenfestpunkt Gelände (Schachtdeckel an der Westgrenze) 45,74 m ü. NHN nicht überschreitet, wird ein Vortreten von max. 3,0 m über die Baugrenze zugelassen, sofern die Grundfläche sich im Rahmen der lt. Nutzungsschablone vorgegebenen Gebäudegrundfläche bewegt.

3. Verkehrsflächen
Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB

3.1 Neu anzulegende Straßen, Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthaft.

3.2 Ausgenommen von der Festsetzung 3.1 sind Fußwege.

4. Geländeregulierungen
Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB

Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen über 0,30 m sind nicht zulässig.

5. Grünordnungsplanung
Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Alle im Geltungsbereich mit dem Pflanzzeichen "Bestandserhaltung von Bäumen" gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

5.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen sind die festgesetzten Bäume und Sträucher laut Pflanzliste zu pflanzen.

5.3 Pflanzliste

Botanische Bezeichnung	Kurz-zeichen	Deutsche Bezeichnung	Wuchs-Höhe in m
Cornus sanguinea	Cs	Roter Hartriegel	3 m
Corylus avellana	Ca	Haselnuss	3-4 m
Cornus mas	Cm	Kornelkirsche	4 m
Rosa Canina	RC	Hundsrose	2 m
Rosa corymbifera	Rc	Heckenrose	3 m
Viburnum opulus	Vo	Gemeiner Schneeball	2 m
Prunus Padus	PP	Gewöhnliche Traubenkirsche	10 m
Acer campestre	Ac	Feldahorn	10 m
Pyrus pyraster	Py	Holzbirne	15 m
Rosa corymbifera	Rc	Heckenrose	3 m
Sorbus aucuparia	Sa	Eberesche	15 m

Pflanzqualität Straucher: 2 x v, 60-100 cm, o.B.
Pflanzqualität Bäume: Std. Hochstamm, 4 x v, m.DB.
Pflanzware entsprechend "Gemeinsamen Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (GVBl Bbg. Nr. 44, S. 2812)

6. Einfriedungen
Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Als Einfriedung sind nur offene Metallzäune (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffummantelung) ohne Übersteigeschutz mit einer Höhe von max. 2,0 m an der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig. Alle übrigen inneren Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände gestattet. Sockelmauern sind nicht zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften
Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

7.1 Die Dächer sind mit einer Neigung von 20 bis 43 Grad auszubilden und mit Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Ausnahmen sind nur bei Glasbauten, wie Gewächshäusern, Verkaufs- und Schauhallen zulässig.

7.2 Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden.

Verfahren:

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes (Brandenburgische Bauordnung - BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird auf Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ für das Gebiet des Geltungsbereiches der Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Flurstücke 6, 13, 14, 15, 17 und 250 (siehe auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung (Maßstab 1: 500)
Flurstücksübersicht (ohne Maßstab)
Zeichenerklärung

Teil B: Textteil

Verfahrensvermerke

1. Am 08.10.2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Beschluss-Nr. III/0969/18/00 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land am 07.11.2018 (Nr. 6/2018, S. 22) erfolgt.

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, im Rathaus Mühlenbeck, Liebenwalder Str. 1 erfolgt.

Die öffentliche Auslegung ist, mit dem Hinweis dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.07.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

3. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.06.2019 und durch Übersendung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am ..... mit dem Beschluss-Nr. ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), einschl. der Begründung und des Umweltberichtes, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, im Rathaus Mühlenbeck, Liebenwalder Str. 1 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... und durch Übersendung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, einschließlich Begründung und Umweltbericht, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. ..... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürgerswie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich mitgeteilt worden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in ihrer Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OTSchönfließ, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B),gemäß § 10 Abs.1 BauGB, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurdgebilligt.

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

8. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom ..... (Aktz.: .....) die Genehmigung dieser Satzung mit ..... Maßgaben und ..... Auflagen erteilt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land ist am ..... mit Beschluss-Nr.: ..... der Maßgabe beigetreten und hat deren Erfüllung bestätigt.

Mit Schreiben vom ..... wurden der höheren Verwaltungsbehörde die Erfüllung der Maßgaben sowie der Auflagen angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom ..... (Aktz.: .....) die Erfüllung der Maßgaben und der Auflagen bestätigt.

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ und die Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde 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, wurde am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ und die Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde 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, wurde am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

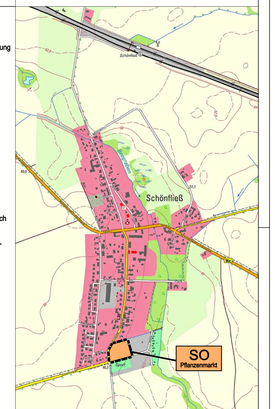
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mühlenbeck, den..... .....
Bürgermeister

Siegel

Schönfließ



Mai 2018

Index	Datum	Name	Änderung
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Planträger:	Gemeinde Mühlenbecker Land **Liebenwalder Straße 1** **16567 Mühlenbecker Land**
Vorhabenträger:	Rainer Wille **Glienicker Chaussee 4 a-c** **16567 Mühlenbeck OT Schönfließ**
Planer:	Freie Architektin Dipl.-Ing. (FH) K. Gerth **Weststraße 2 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz** **Tel.: (034904) 490 265 - Mobil: (0160) 236 03 25** **kathleengerth@aol.com - www.rik-net.com** Ruppiner Ingenieur Kooperation **Ingenieurnetzwerk für Architektur und Bauplanung** **B.Kastner, Gartenstraße 5b in 16827 Alt Ruppin** **Tel.: +49 3391 / 77 13 80 / Fax +49 3391 / 77 13 81**
Vorhaben:	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GML Nr. 36 "Wohnen auf dem Gelände des Pflanzenmarktes", OT Schönfließ**
Darstellung:	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **mit integrierter Grünordnung**

Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:	Code:	Proj.-Nr.: RIK 467/17, KGA 062-18
Schönfließ	**2**	**6 teilw., 13, 14, 15, 17, 250**	.	Index/Datum: .
Verantw. Bearbeiter:	Bauvorlageberechtigter Architekt:		Maßstab:	Planstand: **25.01.2020**
DL B. Kastner	**Architektin Dipl.-Ing. (FH) K. Gerth**		**1 : 500**	Blatt-Nr.: **02-01**