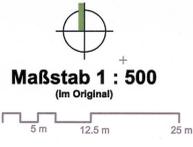
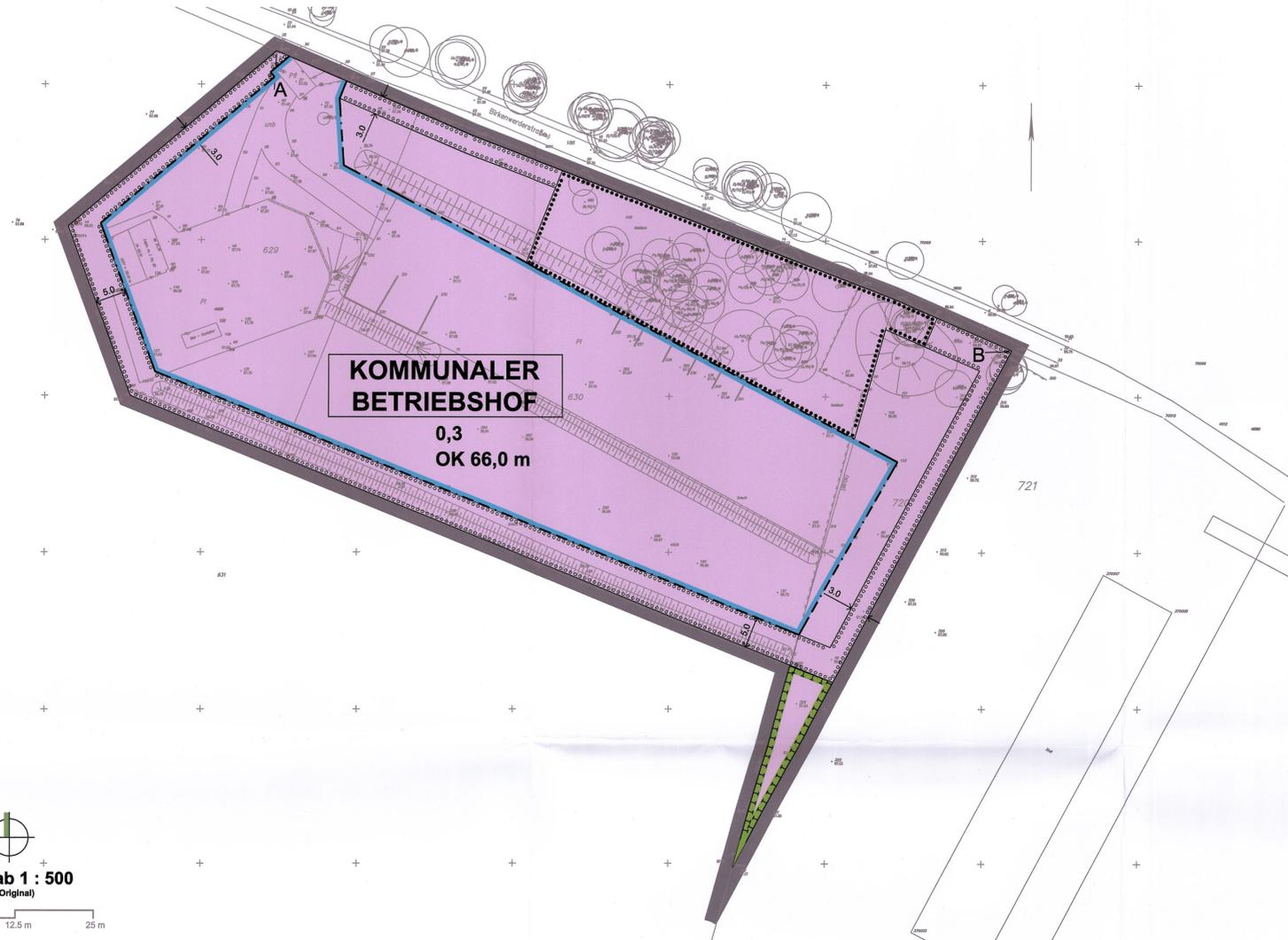


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kommunaler Betriebshof" /Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl/GRZ = 0,3
 - OK 66,0 m Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß über DHHN 92
 - 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - 1.4 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/"Maßnahmenfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Umgrenzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Erhaltungsfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Pflanzfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 1.5 Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen, z. B.: 3,0 m
- A; B ... Bezeichnung von Linienpunkten/Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

3. PLANGRUNDLAGE

Amtlicher Lageplan
Ingenieurbüro Schech, Oranienburg, September 2012

TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung/ Gemeinbedarfsfläche "Kommunaler Betriebshof"**
Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig, die dem Zweck des kommunalen Betriebshofes dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2. **Maß der baulichen Nutzung/Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung**
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne § 14 der BauNutzungsverordnung,
3. Zufahrten, die der inneren Erschließung des Baugebietes dienen (einschließlich erforderlicher Feuerwehrzufahrten) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.
Darüber hinaus darf diese Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,45 durch unbefestigte, betriebsbedingte Lagerplätze, die der Zweckbestimmung des Betriebshofes dienen, überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
3. **Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes sind
1. Nebenanlagen im Sinne § 14 der BauNutzungsverordnung sowie
2. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4. **Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinie**
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. **Grünfestsetzungen**
 - 5.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur/"Maßnahmenfläche"**
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Abplaggen der Hochstauden-Bestände und teilweises Überschütten der Fläche mit einer 20 cm dicken Sandschicht,
- Ausbringen einer Ansaat aus trockenrasentypischen Pflanzen auf den Sandflächen,
- Aufschüttung eines ca. 1 m hohen und ca. 3 m langen Sandwalls mit einem Kern aus Steinen oder Baumwurzeln zur frostsicheren Überwinterung,
- Anlage von mehreren Reisighaufen, Flächengröße 1 m x 1 m, ca. 50 cm hoch.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.2 **Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Erhaltungsfläche"**
Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu pflegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 5.3 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen/"Pflanzfläche"**
Heckenpflanzungen
Innerhalb dieser Fläche sind mindestens zweireihige, freiwachsende Hecken aus standorttypischen heimischen Gehölzarten anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 4 Bäume mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 40 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm anzupflanzen.
Die Auswahl der Arten hat gemäß der Anlage 1 des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur "Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" vom 18. September 2013 zu erfolgen (ABI Bbg. Nr. 44 vom 23.10.2013, Seite 2812).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

HINWEIS (OHNE NORMCHARAKTER)

Kampfmittelbelastung
Gemäß Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 2. Februar 2015) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes. Vor der Ausführung von Erdarbeiten in der Kampfmittelverdachtsfläche ist eine "Kampfmittelfreiheitsbescheinigung" erforderlich. Die Kampfmittelverdachtsflächenkarte kann in der Gemeindeverwaltung Mühlentbecker Land, Fachbereich Bauen und Umwelt, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 10. Oktober 2016 von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. III/0359/16/13 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. Oktober 2016 gebilligt.
Gemeinde Mühlentbecker Land, Bürgermeister
2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom September 2012 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Oranienburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
3. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Mühlentbecker Land, Bürgermeister
4. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am 10.10.2016 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 533 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Gemeinde Mühlentbecker Land, Bürgermeister

GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, ORTSTEIL MÜHLENBECK



BEBAUUNGSPLAN GML NR. 11 "KOMMUNALER BETRIEBSHOF"

STAND: AUGUST 2016
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 10. OKTOBER 2016

