MÜHLENBECKER LAND - BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "BETRIEBSHOF MÜHLENBECKER STRAßE"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 24.07.2008 erfolgt.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

3. Die Vorentwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten noch § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausgelegen:

   Montag 9.00 12.00 Uhr und 14.00 16.00
   Dienstag 9.00 12.00 Uhr und 14.00 18.00
   Mittwoch 9.00 12.00 Uhr
   Donnerstag 9.00 12.00 Uhr und 14.00 16.00
   Freitag 9.00 13.00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt ortsüdlich bekanntgemacht worden.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten noch § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich ausgelegen:

   Montag 9.00 12.00 Uhr und 14.00 16.00
   Dienstag 9.00 12.00 Uhr und 14.00 18.00
   Mittwoch 9.00 12.00 Uhr
   Donnerstag 9.00 12.00 Uhr und 14.00 16.00
   Freitag 9.00 13.00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt ortsüdlich bekanntgemacht worden.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

9. Aufgrund des § 10 BauGB in der aktuellen Fassung beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

    _____, den
    Ort des Vermessers Vermessungsstelle
    - Siegel –

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

12. Die Schlussbekanntmachung der Bebauungsplansatzung 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 _____ im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

    Gemeinde Mühlenbecker Land, den Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als

SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Dienstleistungs-gartenbaubetrieb

festgesetzt.

1.2 Zulässig sind

- Dienstleistungsgartenbaubetriebe mit zugehörigen Lagerplätzen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise werden zugelassen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Dienstleistungsgartenbaubetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO im GI mit einer Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

1.4 Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Geländeoberkante der Mühlenbecker Straße im Bereich der Grundstückszufahrt zum Flurstück 25/1 der Flur 3, Gemarkung Schildow.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (BImSchG)
gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. der BauNVO

2.1 Einschränkend zu den in Punkt 1.1. genannten zulässigen Nutzungen wird festgesetzt, dass im SO Anlagen unzulässig sind, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

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

3.1. **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel**

Bauzeitenregelung: Damit Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 15. Juni) festlegt.

3.2. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) nach Fertigstellung.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft" vom 09. Oktober 2008 (ABl Bbg Nr. 46 2008, S. 2527) ist bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft, die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, grundsätzlich gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzungen haben nach den Richtlinien der DIN 18916 zu erfolgen.

Liste der zu verwendenden Pflanzenarten:

Lateinisch	Deutsch
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Genista tinctoria	Färber- Ginster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hinweise

- Naturschutz

  Das Grundstück ist vom Landschaftsschutzgebiet ''Westbarnim'' umgeben. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim" vom 10.Juli 1998 (GVBl. 11/98, Nr. 20, S. 482) wurde mit der Verordnung vom 26.3.2013 (GVBl. 11/13, Nr. 28), die am 28.3.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet wurde und am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft getreten ist, dahingehend geändert, dass die für die bauliche Nutzung im Plangebiet vorgesehene Fläche nun aus dem LSG ausgegliedert ist.

  Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Naturpark „Barnim".

- Gewässerschutz

  Der im Norden angrenzende Graben L 064001 ist ein Gewässer II. Ordnung. Zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten ist ein mindestens 5 m breiter Uferrandstreifen von Bau- und Pflanzmaßnahmen frei zu halten. Die Unterhaltungspflicht obliegt für diesen Graben nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel".

- Bodenschutz

  Der belebte Oberboden ist zu schonen und vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung (Wiederauftrag) zuzuführen. Überschüssiges Abtragungsmaterial aus dem anstehenden geologischen Ausgangsgestein kann abgeführt werden.

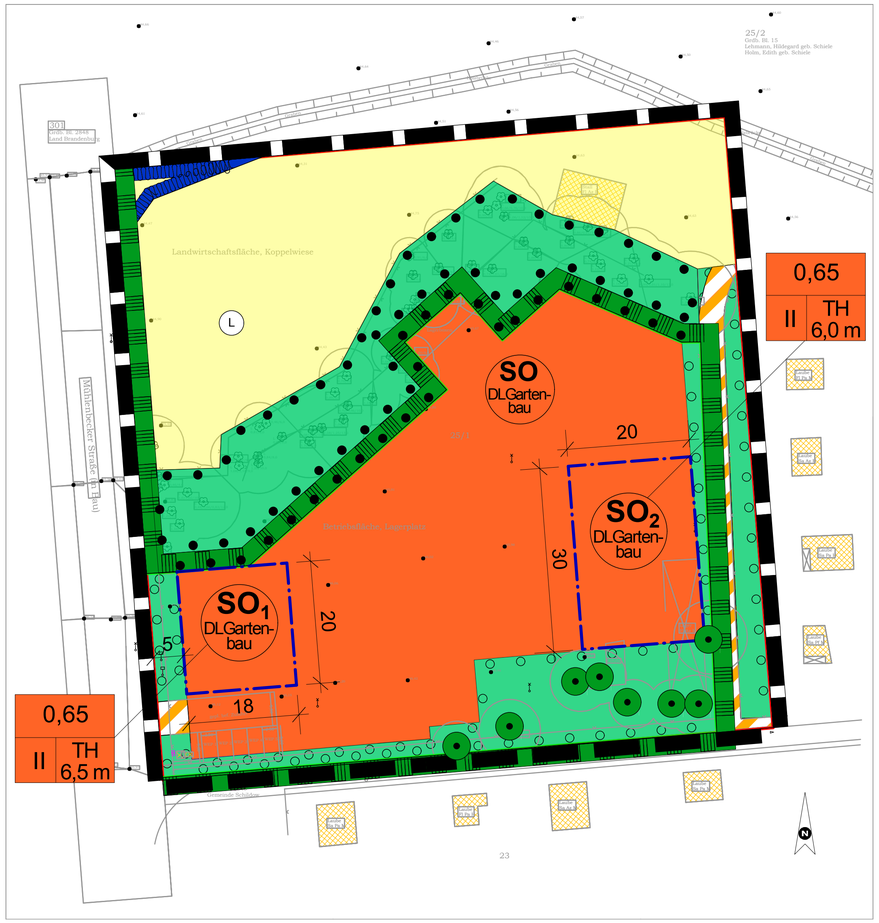
  Baustelleneinrichtungsflächen, Baumateriallager, Maschinenabstellflächen sind so zu errichten dass Bodenverunreinigungen vermieden werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

  Während der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.

  In feuchtem Zustand sollte Boden nicht befahren werden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen – z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen.

  Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen gemäß DIN 18915 von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.

PLANZEICHNUNG TEIL A



Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I, S.132),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist;
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)vom 19. Mai 2016 (GVBl. Brandenburg I Nr. 14 vom 20.05.2016)

PLANDARSTELLUNGEN

Laub- u. Nadelbaum
Laub- u. Nadelbaum Stammumfang u. Kronendurchmesser
Gas- u. Wasserschieber
Revisionsschächte
Postschächte
Verkehrs- u. Straßenschild
Regenwassereinläufe
Unter- u. Oberflurhydrant
Telefonzelle
Fahnenmast
Pumpe
oberird. Verteilerkasten
Wasserhahn
Poller
Gaslaterne
elektrische Laterne
Schild, Tafel
Anschlagsäule
Mast
Ampel u. Ampelkasten
Hochspannungsmast
Andreaskreuz
Schranke
Höhe im örtl. System
unbefestigte Böschung
Zaun
Mauer
Stützwand

Bauweise:
M = Massivbau
H = Holzbau
Whs = Wohnhaus
Sch = Schuppen
p = Garage
Ga

Dachform:
Fl = Flachdach
S = Satteldach
a = Walmdach
W = Pultdach
a = Mansardendach
P = Krüppelwalmdach
u
M
a
K
w

Bedachung:
Pf = Pfannen
Sch = Schiefer
h = Asbest-Zement
Az = Metall
Mt = Pappe
Pa = Kies
Ks

gepl. Grunddienstbarkeit
vorh. Verkehrsfläche
vorh. bauliche Anlagen
gepl. bauliche Anlagen
abzureißende baul. Anlagen
Grenze des Baugrundstückes
Grenze der Abstandsfläche

PLANZEICHEN

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)

SO DLGarten-bau — sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Dienstleistungsgartenbau

0,65 — Grundflächenzahl

II TH — Geschossigkeit; maximale Traufhöhe (Bezugspunkt = OK Straße siehe textl. Festsetzungen Pkt. 1.4)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bestand)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: 5m breiter Uferrandstreifen für den Graben L 064001 (Gewässer II. Ordnung)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume - Erhaltung

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND
OT SCHILDOW

Bebauungsplan Nr. 19
"Betriebshof Mühlenbecker Straße"

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab 1 : 500	Entwurf, März 2017