

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Flächen für Sport- und Spielanlagen §9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage

Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald §9 Abs.1 Nr.18 BauGB

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

PF1 Bezeichnung von Teilflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

PF2 PF3 Bezeichnung von Teilflächen

sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Hinweisliche Darstellung

Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Böschung

vorhandene Zäunung

vorhandene Wegebefestigung / Wegerand

vorhandener Waldbaumbestand

vorhandene Elektroenergieleitung unterirdisch

vorhandener Lichtmast

vorhandener Schachtdeckel

vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 1916

PLANZEICHNUNG M 1:500

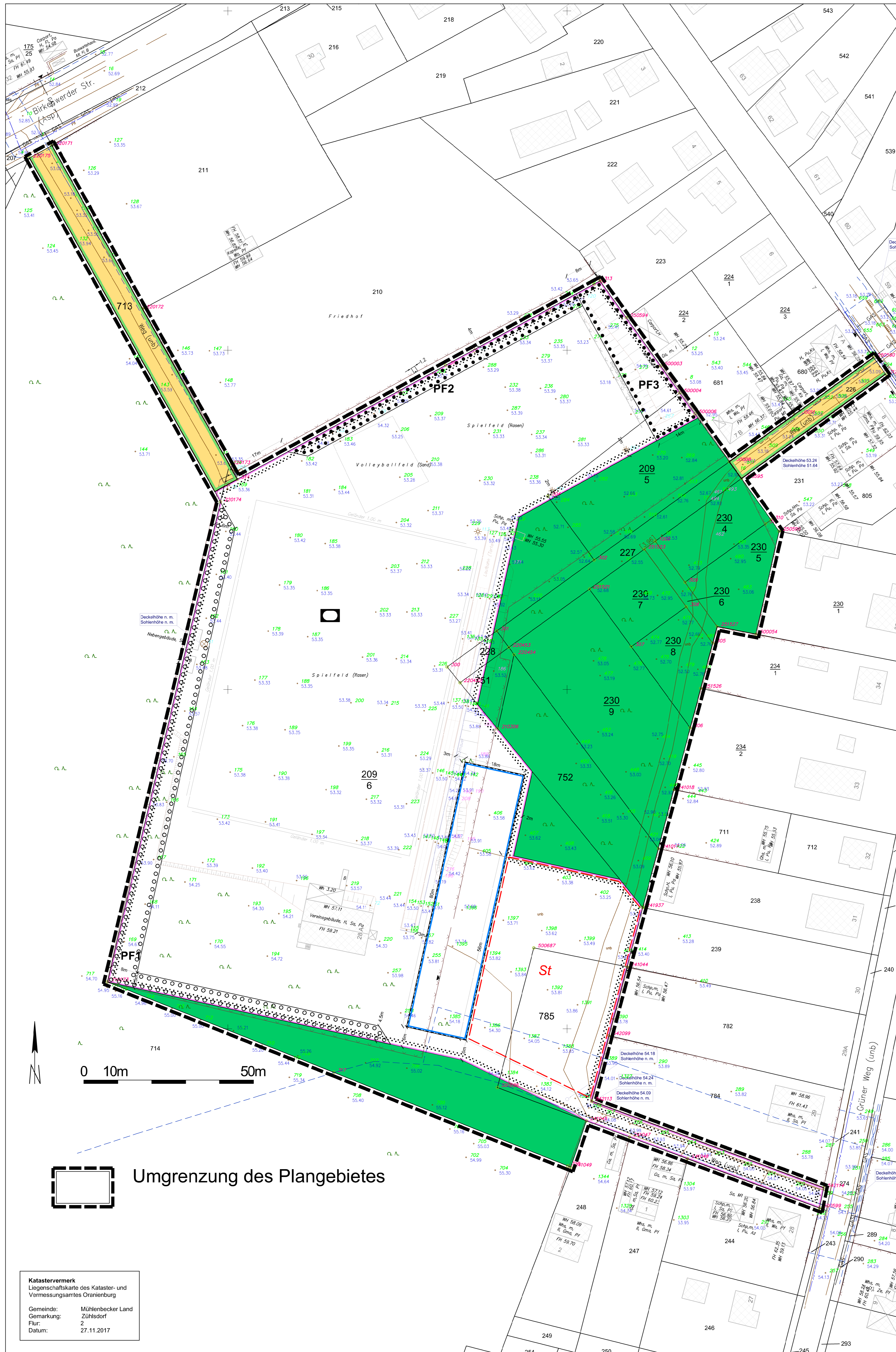


Table with 2 columns: Attribute and Value. Includes: Katastervermerk, Gemeinde: Mühlentor, Flur: 2, Datum: 27.11.2017.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §(2) LWaldG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage (§9(1)5. BauGB)

- (1) Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplatzanlage ist nur die Errichtung von Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
(2) Auf der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage einschließlich des Funktionsgebäudes, der Sportplatzflächen und der Stellplätze ist auch eine Nutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)11. BauGB, §16 BauNVO)

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 1.280m².
(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage sind zusätzlich zu den unter Absatz (1) genannten Grundflächen baulicher Anlagen folgende Grundflächen baulicher Anlagen zulässig:

Table with 2 columns: bauliche Anlage, maximal zulässige Grundfläche (m²). Rows include: Nebenanlagen als Gebäude oder mit gebäudegleicher Wirkung (50), befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (600), Stellplätze und Zufahrten (3.200), Sportflächen mit Kunststoffbelag (z.B. Tartan) (1.900), Kunstrasen-Spielfeldflächen (3.000), Naturrasen-Spielfeldflächen (8.100), Sand-Sportflächen (700).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt: - Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: II Vollgeschosse

3 Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §20(4) BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 80m.

4 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §10(3) BauGB (§9(1a) und (1)20. und 25. BauGB)

(1) Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen sind die nachfolgend genannten baulichen Anlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und Befestigungsbauten so herzustellen, dass der nachfolgend genannte Versiegelungsfaktor und Versiegelungen nicht überschritten werden:

Table with 4 columns: bauliche Anlagen, maximal zulässige Grundfläche (m²), Versiegelungsfaktor, maximal zulässige versiegelte Fläche (m²). Rows include: Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (1.440, 1,0, 1.440), Nebenanlagen als Gebäude oder mit gebäudegleicher Wirkung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (50, 1,0, 50), befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (600, 1,0, 600), Stellplätze und Zufahrten (3.100, 0,7, 2.170), Sportflächen mit Kunststoffbelag (z.B. Tartan) (1.900, 1,0, 1.900), Kunstrasen-Spielfeldflächen (3.000, 0,7, 2.100), Naturrasen-Spielfeldflächen (8.100, 0,5, 4.050), Sand-Sportflächen (700, 0,7, 490), gesamt (18.890, , 12.800).

(2) Fläche PF1 - Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß §9(1)25.a) BauGB

Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF1 für 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(3) Fläche PF2 - Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß §9(1)25.b) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF2 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF2 für 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(4) Fläche PF3 - Maßnahme nach §9(1)20. BauGB und Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß §9(1)25.b) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF3 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Der Aufwuchs aus amerikanischer Traubenkirsche ist auf dieser Fläche zu entfernen. Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF3 für 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(5) Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald (§8(2)LWaldG)

Herstellung einer abgestuften Waldbrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensation der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche in eine Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald mit Ausnahme der Waldwege wie folgt zu unterpflanzen:

- je 25 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- je 1,5 m² Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eirgriff, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blütroter Hartweige und Hundrose)

Die unterpflanzten Waldflächen sind mit Ausnahme der Waldwege mit einem Wildschutzzzaun als Verbisschutz zu umgeben.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

- (1) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlentor Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlentor Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (2)

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlentor Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 26.02.2018 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 erfolgt.

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

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4(1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom ..... 2018 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

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

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. 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 festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

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

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

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

9. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

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

10. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von ..... 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 Orthotik ist eindeutig möglich.

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

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

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

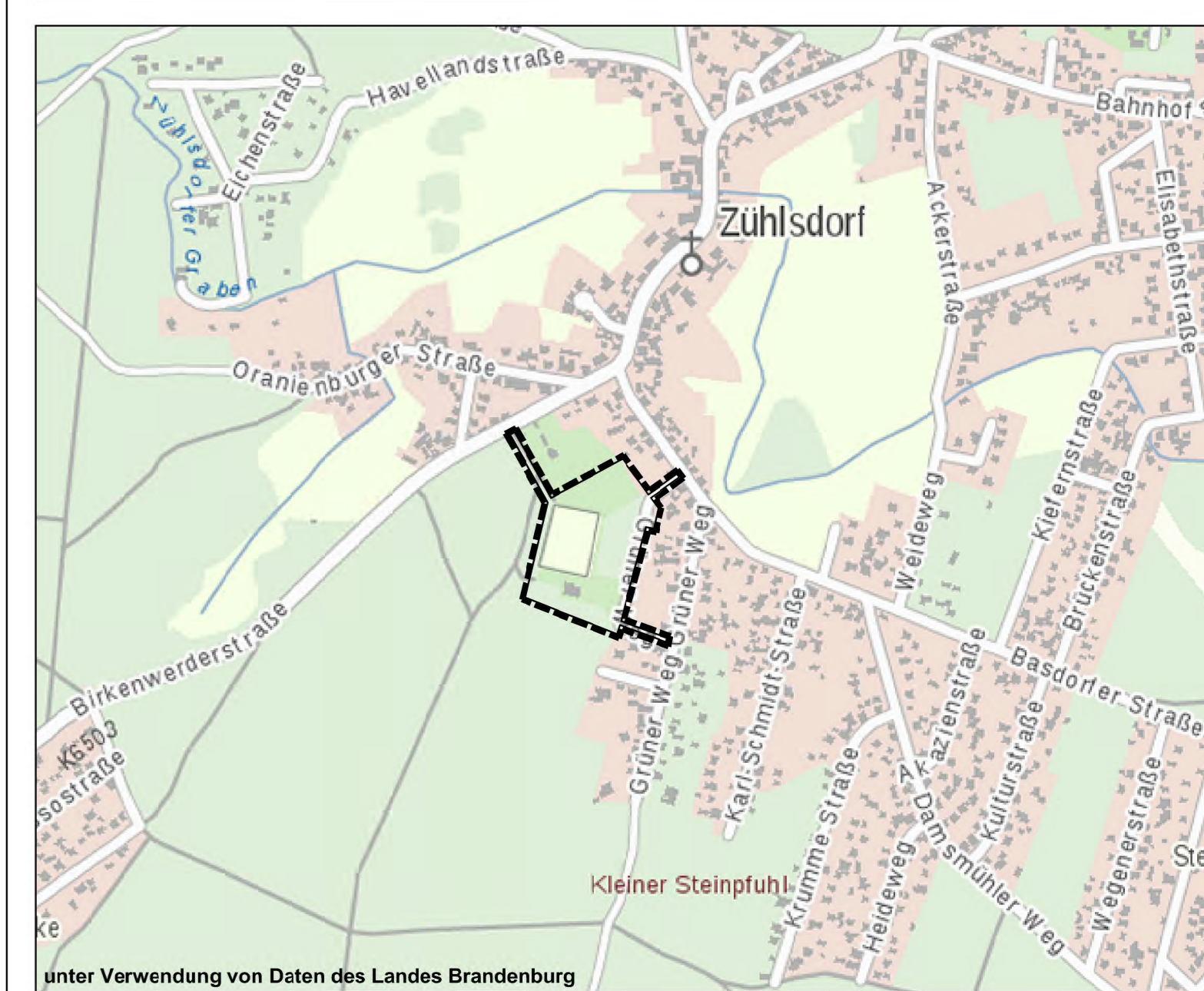
12. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss vom ..... übereinstimmt.

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

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlentor Land OT Zühlsdorf Nr. 32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“ Vorentwurf Oktober 2018

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig - Architektin - Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 302916 e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de