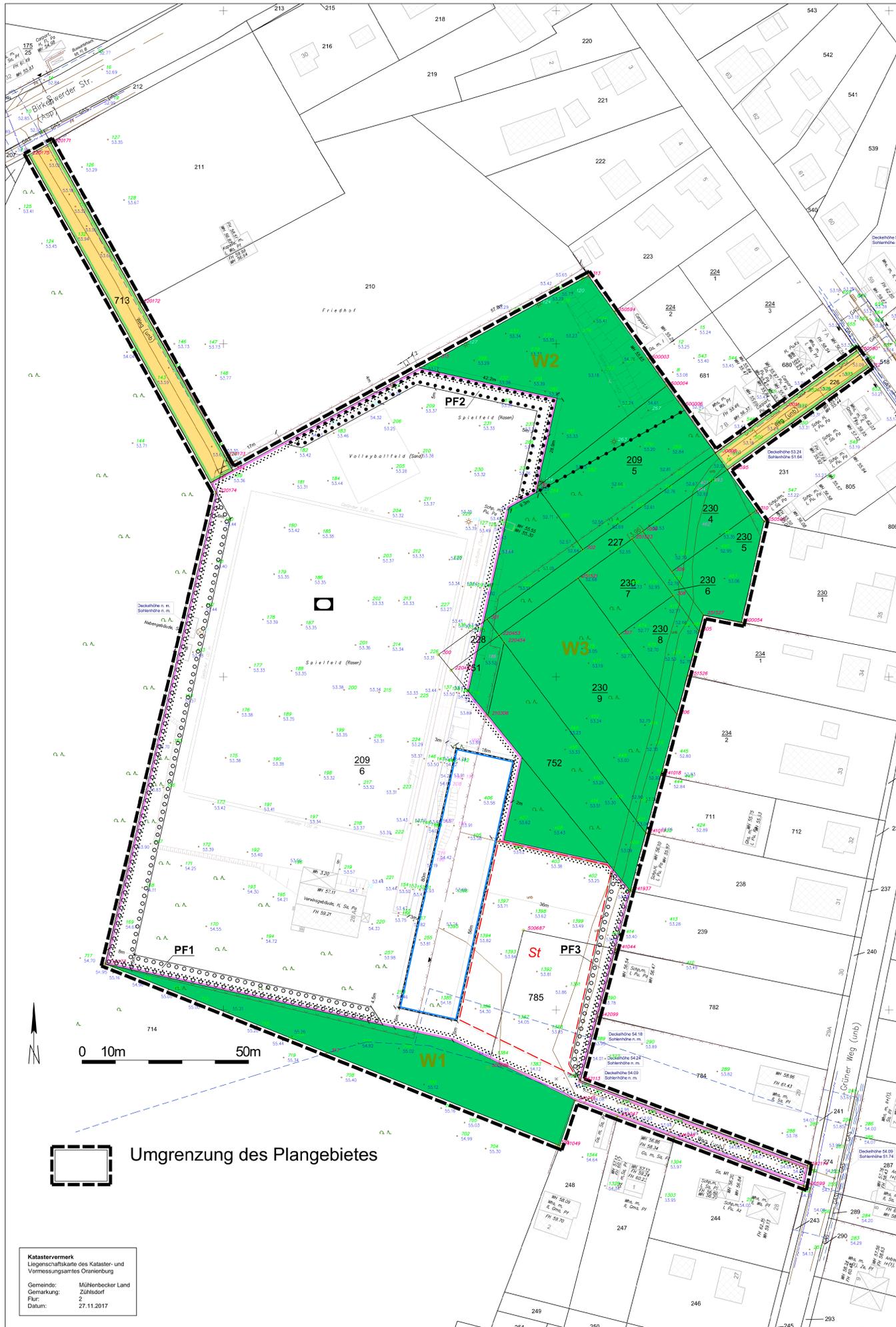


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Baugrenzen** §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- 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 **W1-W3** Bezeichnung von Teilflächen
- 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, PF3** 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** Bezeichnung von Teilflächen
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 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 2016

PLANZEICHNUNG M 1:500



Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg

Gemeinde: Mühlenbecker Land
Gemarkung: Zühlsdorf
Flur: 2
Datum: 27.11.2017

Umgrenzung des Plangebietes

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 (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06), S.137, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 33)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 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.
- Auf der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage einschließlich des Funktionsgebäudes, der Sportflächen und der Stellplätze ist ausnahmsweise auch eine Nutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken zulässig, sofern gesunde Wohnverhältnisse hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 1.440 m².
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage sind zusätzlich zu den unter Absatz (1) genannten Grundflächen baulicher Anlagen zulässig:

bauliche Anlage	maximal zulässige Grundfläche (m²)
Nebenanlagen als Gebäude oder mit gebäudegleicher Wirkung	50
befestigte Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	600
Stellplätze und Zufahrten	2.770
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 §1a(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 Befestigungsbaufahrten so herzustellen, dass der nachfolgend genannte Versiegelungsfaktor und Versiegelungen nicht überschritten werden:

bauliche Anlagen	maximal zulässige Grundfläche (m²)	Versiegelungsfaktor	maximal zulässige versiegelte Fläche (m²)
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	2.770	0,7	1.940
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	18.560		12.570

(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 je 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 je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(4) Fläche PF3 - Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß §9(1)25.a) BauGB an der Stellplatzanlage

Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF3 je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

(5) Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung

Die festgesetzten Pflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn 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 (§9(2)LWaldG)

(1) Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung 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 auf der Teilfläche W1 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, Eingriffel, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartfregel und Hundrose)

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

(2) Aufforstung

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 auf der Teilfläche W2 wie folgt als Wald anzupflanzen:

- je 9 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, Eingriffel, Weißdorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hartfregel und Hundrose)

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Mühlenbeck, 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.

Mühlenbeck, 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 Abschreiben vom 18.10.2018 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Mühlenbeck, 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.

Mühlenbeck, 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 ausliegen. 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 freigezeichnete abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <http://www.muehlenbecker-land.de/leben-wohnen/bauen/aktuelle-taechenentwurfpläne-baueilpläne-planfeststellungsverfahren-buergerbeteiligung/> eingesehen werden.

Mühlenbeck, 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.

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Mühlenbeck, den Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. 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.

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes 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.

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEbietES



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf Nr. 32 "Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf" Entwurf Februar 2019

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig - Architektin - Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer

Planungsbüro Ludewig
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16557 Birkenwerder, Tel. 03303 902916
e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

