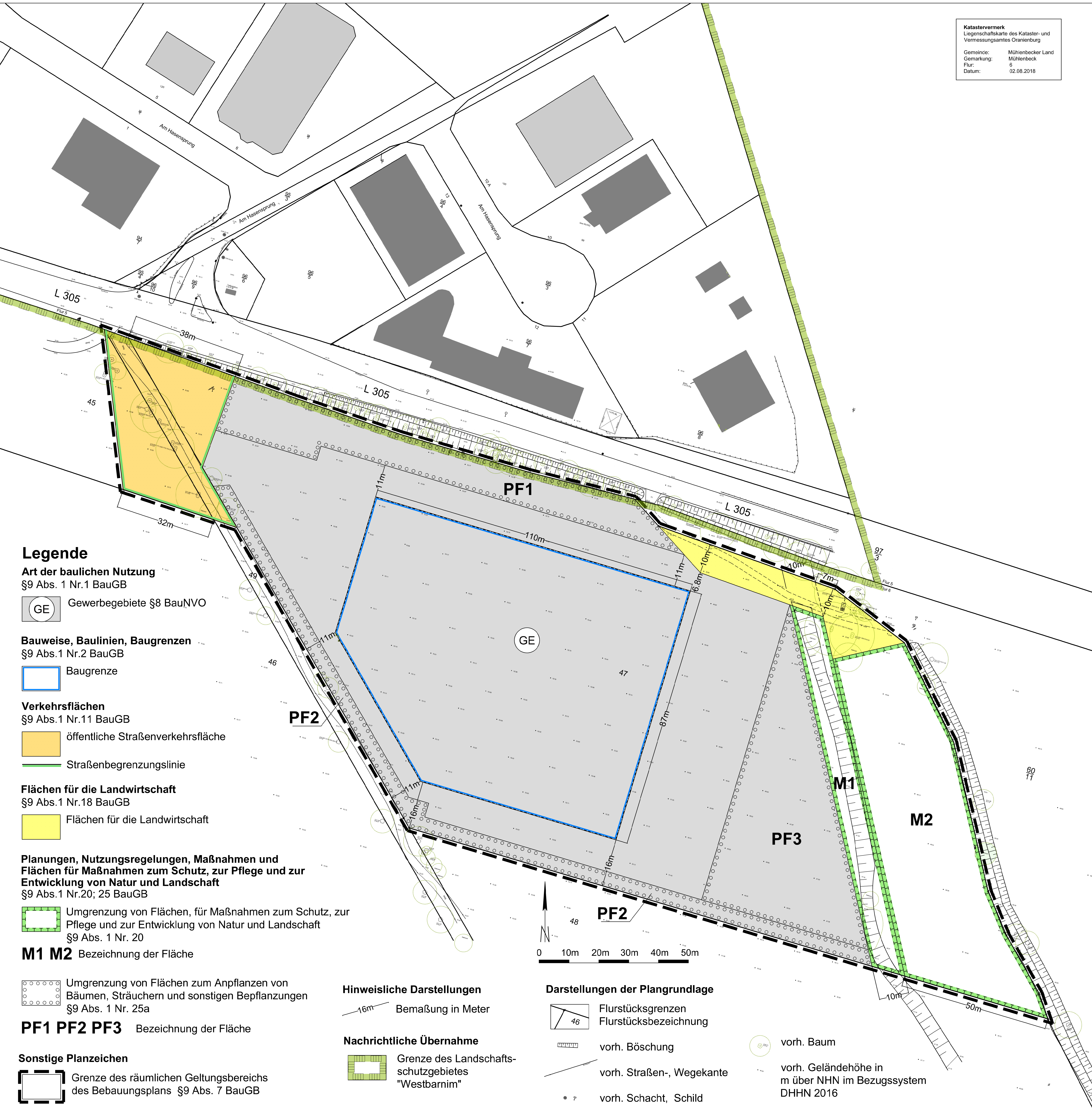


PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG

M 1:500



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) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §8(2) LWaldG

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet wird festgesetzt:

- (1) Gemäß §8(2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß §1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

- (2) Folgende Nutzungen nach §8(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baurnasse untergeordnet sind.

Gemäß §1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten nach §8(3)3. BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (§16 BauNVO, §19(4) BauNVO)

Als Obergrenzen wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,4**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer **GRZ 0,7** überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, §16(2)4. BauNVO)

Als Obergrenze wird festgesetzt: Höhe baulicher Anlagen **maximal 66 m über NN** im DHHN 2016.
Für technische Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

- (1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §20(4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

(2) Gemäß §23(5) BauNVO wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 20m von der Fahrbahnkante der Landesstraße L305 die Errichtung von Nebenanlagen, die Hochbauten sind, nicht zulässig ist.

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

4.1 Flächen PF1, PF2 und PF3 - Festsetzung zum Anpflanzen auf der Gewerbegebietsfläche gemäß §9(1)25.a) BauGB

- (1) Als Ausgleich für Versiegelungen im Plangebiet sind auf 50% der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF1** je 1m² zu bepflanzen der Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen. Als Ausgleich für Versiegelungen sind die verbleibenden 50% der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **PF1** als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrasen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.

- (2) Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF2** je 1m² zu bepflanzen der Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

- (3) Als Ausgleich für Versiegelungen im Plangebiet sind auf 20% der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche **PF3** je 1m² zu bepflanzen der Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen. Die verbleibenden 80% der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **PF3** sind als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrasen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.

4.2 Anpflanzen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)20. und 25.a) BauGB

- (1) Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **M1** je 1m² dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.

Als Ausgleich für Versiegelungen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche **M2** als Dauergrünland (Extensivwiese) anzulegen. Für die Anlage der Extensivwiese ist beim Saatgut ein Verhältnis 70 % Gräser zu 30 % Kräutern einzuhalten. Es ist eine Saatgutmischung für Landschaftsrasen aus heimischen standortgerechten Arten zu verwenden.

4.3 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.

4.4 Grundstückseinfriedungen (§9(1)20. BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **M1** und **M2** ist die Herstellung von Grundstückseinfriedungen unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

- (1) Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“.

- (2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

- (3) 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 (2)

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 02.07.2018 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML-Nr.34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde 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 Anschriften vom 2018 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung 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 Erschließung 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan 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/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung/bauleit-flaechennutzungspläne-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> 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 gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage 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 Übertragsbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit 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

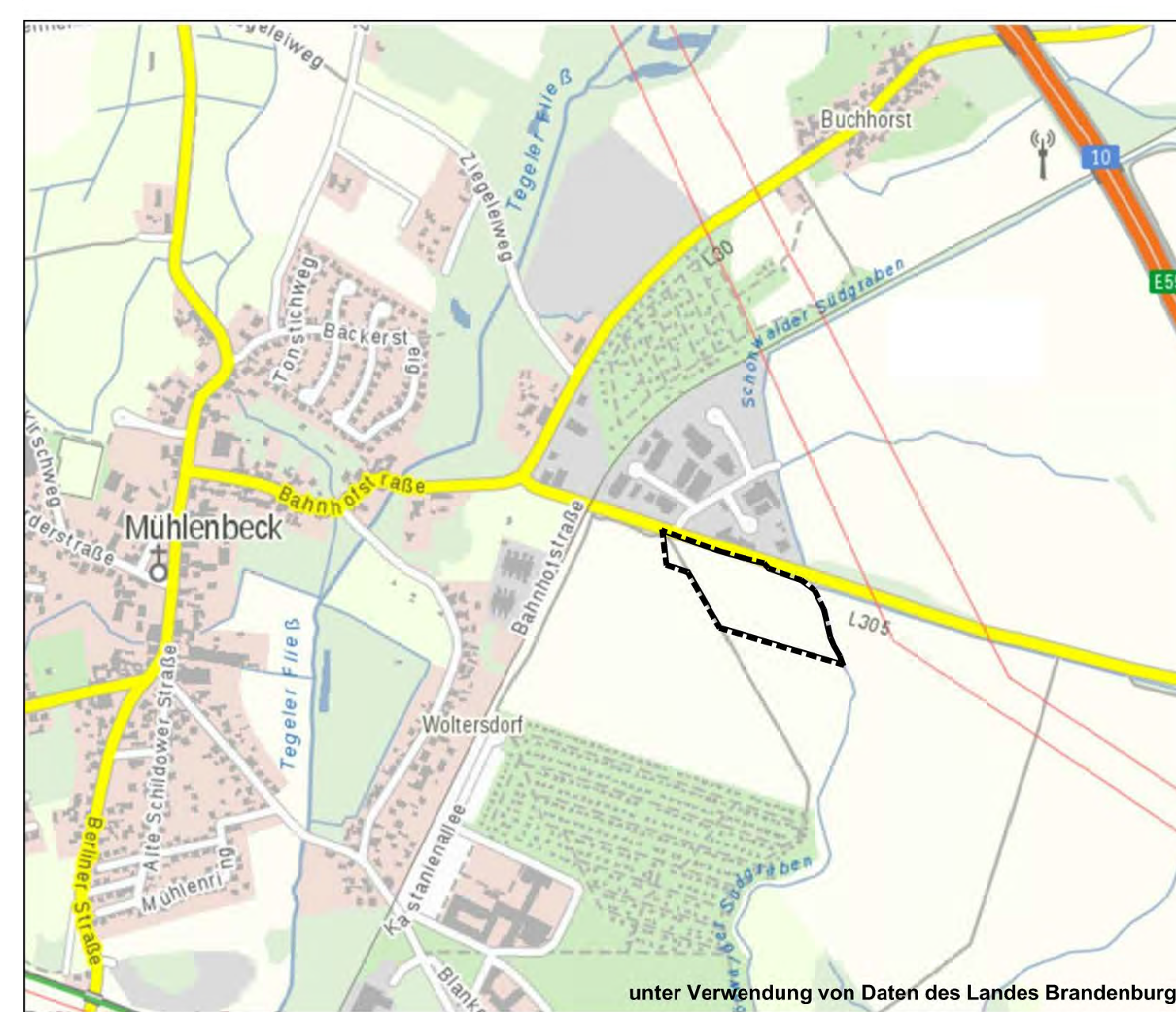
14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Aushang ortsüblich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

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Mühlenbeck, den (Siegel) Der Bürgermeister



LAGE DES PLANGEBIETES

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land
OT Mühlenbeck

Nr. 34 „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Hasensprung“
gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO
(Vorentwurf Oktober 2018)

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16517 Brinkwender, Tel. 03303 902916
e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

