

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr.5 „Sportanlage Bieselheide“, Gemeinde Mühlenbecker Land
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO
(mit Einbeziehung des Ergebnisses des Prüfverfahrens der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.03.2009, AZ: 2181.701430-09-39 Streichungen sind durchgestrichen dargestellt, Ergänzungen sind unterstrichen und kursiv dargestellt)

1. Grünfläche (§9(1)15, BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen einschließlich erforderlicher Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig:

- außerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze:

- die Errichtung von Spielfeldern und Anlagen für Fußball, Volleyball, Beach-Volleyball, Federball und Tischtennis als Einzel- oder Multifunktions-Spielfelder;
- die Errichtung von Anlagen für die Leichtathletik wie Laufbahnen, Hochsprung- und Speerwurfanlage, Stabhochsprung-, Diskus-/ Hammerwurf-, Weit- und Dreisprunganlage mit Anlaufbahnen, Kugelstoßanlage;
- die Errichtung eines Bolzplatzes mit einer Fläche von maximal 500 m²
- die Errichtung von Tribünen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tribüne

- sowie innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze die Errichtung der erforderlichen Stellplätze

2. Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (§9(1)9, BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Errichtung von einem oder mehreren Gebäuden innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei Vollgeschossen mit folgenden Nutzungen:
 - Jugendklub
 - Funktionsgebäude oder -räume für die Sportplatznutzung (z. B. Toiletten, Umkleide- und Duschräume, Kraftraum, Abstellräume, Schiedsrichterbereich, Technikräume, Aufenthaltsräume)
- Errichtung von Terrassen und Tribünen
- Errichtung von Stellplätzen sowie der erforderlichen Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen

2.2 Maß der Nutzung innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: GRZ 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse

2.3 Bauweise innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird eine offene Bauweise festgesetzt:

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

(1) Für die Befestigung der Spielflächen des Sportplatzes mit Ausnahme des Bolzplatzes sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den betreffenden Flächen ermöglichen (z. B. Rasen, Kunstrasen, mineralische Aufbauten).

(2) Für die Befestigung der Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrtflächen sind nur Befestigungsaufbauten zulässig, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser von mindestens 50% gewährleisten. (z. B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Abstandspflaster).

(3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 1** ist Wald wie folgt aufzuforsten:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*) 30%
- Kiefer (*Pinus sylvestris*) 30%
- Linde (*Tilia platyphyllos*) 30%
- Espe, Birke, Esche, Ulme 10%

Im Bereich der Waldränder sind abgestufte Waldrandbepflanzungen herzustellen.

(4) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 2** ist der vorhandene Wald mit folgenden Arten, mind. 1 Stck je 25 m², zu unterpflanzen:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Espe, Birke, Esche, Ulme

Im Bereich der Waldränder sind abgestufte Waldrandbepflanzungen herzustellen.

(5) Je 4 Stellplätze ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen **ein** 1-standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

(6) Im Plangebiet ist der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden, die zu einer Belastung des Grundwassers führen können, zu vermeiden.

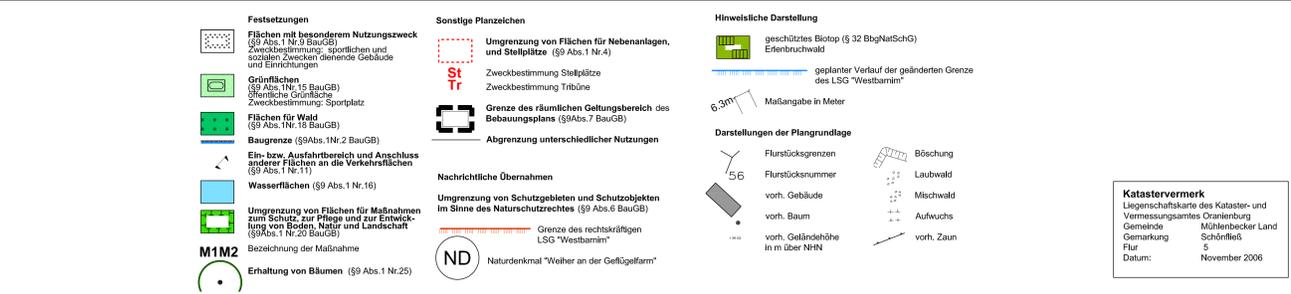
Kenzeichnungen (§9(5), BauGB)

Die Fläche des Plangebietes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, unter der ISAL-Nr.: 0336652033 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



LEGENDE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 07.12.2004 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister	9. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2008, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 20.04.2009 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Mai 2008 zum Bebauungsplan wurde getilgt.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister	10. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom genehmigt / mit Maßgaben / Auflagen genehmigt.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Offenlage in der Zeit vom 11.06.2007 bis zum 22.06.2007 erfolgt.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister	11. Die Maßgaben / Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.	Mühlenbecker Land, 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 02.04.2007 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister	12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2008, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.01.2009 bis zum 23.02.2009 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie mit 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. Im Rahmen dieser Offenlage waren keine Stellungnahmen abgegeben worden.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister	13. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan 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 im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbeck ortsüblich bekannt gemacht worden.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister
6. 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 20.03. 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister
7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 22.09.2008 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister		
8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11.03.2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister		
	Oranienburg..... (Siegel) Der Bürgermeister		

LAGE DES PLANGEBIETES

800 top10.jpg

Glienicke / Nordbahn

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BtBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. S.226)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: Mai 2008

mit redaktioneller Einarbeitung der Ergebnisse des Prüfverfahrens der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.03.2009 (AZ: 2181.701430-09-39)

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, -Architektin -
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig-Rosa-Luxemburg-Strasse 13
 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
 e-mail ludewig@planungsbuerodudewig.de

Planungsbüro Ludewig