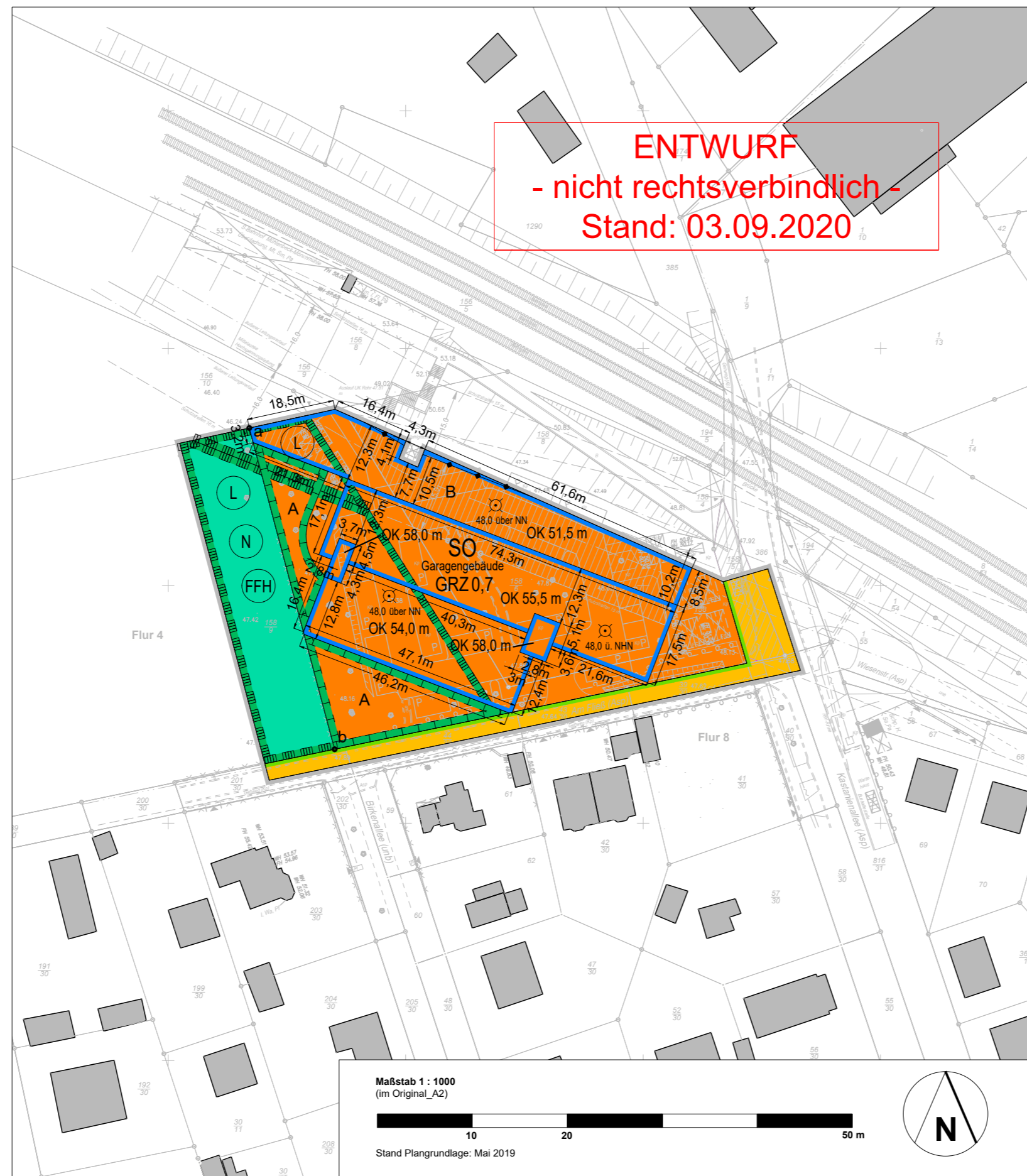


Textliche Festsetzungen

gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- TF 1** Das Sonstige Sondergebiet „Garagegebäude“ dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern.
Zulässig sind:
1. Garagegebäude im Sinne eines Parkhauses,
2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
3. Stellplätze für Fahrräder,
4. erforderliche Zufahrten und Wege, die der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes dienen und
5. zugehörige Nebeneinrichtungen, wie bspw. Schrankengebäude oder Ticketautomaten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und § 16 BauNVO]
- TF 2** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- TF 3** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 4** Die Brüstungshöhen des Parkhauses zum westlich angrenzenden FFH-Gebiet und zur südlich angrenzenden Wohnbevölkerung sind mindestens auf 1,10 m als geschlossene Brüstung auszugestalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 5** Zum FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ ist das Plangebiet zwischen den Punkten a und b durch einen 2 m hohen „nichtblickdichten“ Schutzzaun dauerhaft abzugrenzen. Der Zaun ist so auszugestalten, dass die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet bleibt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 6** Auf den Maßnahmenflächen A sind dichte Gehölz- und Strauchpflanzungen zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 gemäß der Pflanzliste A sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 gemäß Pflanzliste B. Die Pflanzungen sind dabei so anzulegen, dass zusammenhängende Pflanzflächen mindestens 740 m² groß sind.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 7** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets, mit Ausnahme der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sind angrenzend zu den Straßen „Am Fließ“ und „Kastanienallee“ unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen Laubgehölze so zu pflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Als Heckenpflanzen sind einheimische standortgerechte Gehölze der Pflanzliste B zu verwenden. Die Hecken sind als 1-reihige, freiwachsende Hecken in einer Breite von 100 cm anzulegen und in einer Endwuchshöhe von bis zu 180 cm zu pflegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB]
- TF 8** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind mindestens 6 Einzelbäume in der Pflanzqualität 14/16 StU als Hochstamm gemäß der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 9** Im Sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO. Es ist eine krautige Saatgutmischung gebietseigener Pflanzen gemäß Ansaatliste 1 zu verwenden. Die Mahd hat zweimal jährlich zu erfolgen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 10** Auf der Maßnahmenfläche B sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtung und Beleuchtungsflächen. Insgesamt sind 90 % der Dachfläche in Form von Gras-Krautbegrünungen auszubilden. Die Dicke der Vegetationsschicht hat bei Grasflächen mindestens 10 cm zu betragen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 11** Die Befestigung von Fußgängerwegen und Fahrradstellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss und Betonierungen sind unzulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit Zweckbestimmung: **Garagegebäude**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,7 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- z. B. OK 58,0 m Oberkante, als Höchstmaß baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull [Bezugssystem DHHN2016] (§ 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen im Sinne des Brandenburgischen Straßengesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 2 BbgStrG)
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 2 LWaldG)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 23 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 26 BNatSchG)
- FFH-Gebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 32 BNatSchG)
- 110-kV-Bahnstromleitung (oberirdisch)
- Sonstige Planzeichen
- Höhenbezugspunkt der Geländeoberfläche für Festsetzungen in Metern über Normalhöhennull (§ 9 Abs.3 BauGB)
- A Kennzeichnung eines Bereichs in dem bestimmte textliche Festsetzungen gültig sind
- a Kennzeichnung eines Punktes zur Zuordnung bestimmter textlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs. 1 BauGB wurde am 25.02.2019 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gem. § 4 Abs. 1 ROG und §1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Art. 2 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. S. 210) i.V.m. BauGB beteiligt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB vom Vorentwurf ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.05.2019 bis zum 24.06.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Anschreiben vom 20.05.2019 durchgeführt.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 38 "Neubau P+R Anlage am S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle"

Entwurf vom 03. September 2020



Planverfasser: GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

GRUPPE PLANWERK

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Wald
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen für Wald nach § 2 LWaldG.

Landschaftsschutzgebiet
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“.

Naturschutzgebiet
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen des Naturschutzgebiets „Tegeler Fließtal“.

FFH-Gebiet
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Flächen des FFH-Gebiets „Tegeler Fließtal“.

Gehölzschutzsatzung
Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen der Gemeinde Mühlebecker Land in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweise

Pflanzliste A	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste B	
Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhassel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ansaatliste 1		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	% der angestrebten Deckung
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras	5
Amberia maritima ssp. elongata	Gemeine Grasnelke	5
Artemisia campestris	Feld-Beifuß	3
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut	2
Chondrilla juncea	Großer Knorpellattich	2
Dianthus deltoides	Heide-Nelke	5
Erodium cicutarium	Gemeiner Reiher Schnabel	2
Festuca brevipila	Rauhblatt-Schwingel	25
Helichysum arenarium	Sand-Strohblume	5
Hypochaeris radicata	Gemeines Ferkelkraut	3
Jasione montana	Berg-Jasione	5
Luzula campestris	Gemeine Hainsimse	5
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	5
Potentilla argentea s.l.	Silber-Fingerkraut	5
Potentilla tabernaemontani	Frühlings-Fingerkraut	3
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	5
Sedum saxifraga	Milder Mauerpfeffer	3
Thymus serpyllum	Sand-Thymian	5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	5
Vicia angustifolia ssp. angustifolia	Schmalblättrige Wicke	2