Teil B: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

I.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage" ist nur die Errichtung von nicht überdachten Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen zulässig.

I.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist zusätzlich zu I.1 die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

– Funktionsgebäude für die Sportanlage (einschließlich Sanitär- und Umkleideräume, Schiedsrichter und Mannschaftsräume, Geräte-, Gymnastik- und Krafträumen sowie Vereinsräumen mit Getränkeausschank und Imbiss zur ausschließlichen Nutzung im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage)

Maß der baulichen Nutzung

I.3 Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage wird einschließlich der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche von insgesamt 5.000 m² festgesetzt.

I.4 Die Höhe der baulichen Anlagen darf 3,5 m nicht überschreiten; ausnahmsweise können Überschreitungen um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten zugelassen werden. Die Höhe der baulichen Anlagen ist von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche am Gebäude in der Fassadenmitte als unterer Bezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage als oberer Bezugspunkt zu messen.

Stellplätze

I.5 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

I.6 Auf der mit dem Buchstaben a gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Mosaik aus Gehölzbeständen und Grünlandbrachen feuchter bis frischer Standorte zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche ist so zu pflegen, dass ein Anteil von mindestens 60 % gehölzfrei bleibt. Hierfür sind aufkommende Gehölze im Bereich der Grünlandbrachen bei Bedarf alle 5 Jahre zu roden. Das Schnittgut / Holz ist abzutransportieren. Eine Bebauung oder sonstige Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig. Das auf den Sportanlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist im Bereich der Maßnahmenfläche a zu versickern.

I.7 Auf der mit dem Buchstaben b gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im Bereich der kleinen Lichtung an der Ecke Reitweg gegenüber der Wochenendhaussiedlung ist als Ausgleichsmaßnahme ein Baum der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm (z. B. Stieleiche) zu pflanzen.

I.8 Auf der mit dem Buchstaben c gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

I.9 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

II.1 Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage sind als Dacheindeckung nur Farbtöne in rot, braun oder rotbraun zulässig. Glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sind unzulässig.

II.2 Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage sind Oberflächen von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

II.3 Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage ist die Verwendung von grellen Fassadenfarben unzulässig.

II.4 Einfriedungen sind nur auf einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Fläche für Wald

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

Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen

Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Baugrenzen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a/b — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

St. — Stellplatzflächen

Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen als nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB

L — Landschaftsschutzgebiet

Flur3 — Flurgrenze und Nummer (ALK)

99 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand Hauptgebäude

Geländeböschung

Hinweise

STELLPLATZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert durch die 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

GEHÖLZSCHUTZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

IMMISSIONSSCHUTZ

Die Planung für die Lichtanlage ist so auszulegen, dass die Lichtimmissionen die Anforderungen gemäß Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16.04.2014 erfüllen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Außenstelle Gebietsreferat Prignitz-Havelland, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang, Tel. 033232 / 35940 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, Tel. 03301 / 601351 anzuzeigen. (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BdgDSchG). Die entdeckten Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

BODENVERUNREINIGUNGEN

Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der unteren Abfallbehörde des Landkreises Oberhavel zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung sowie eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

VORKEHRUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ

Die Nutzung der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen oder Zufahrten während der Bauzeit ist durch die Absicherung der Flächen mit einem Bauzaun auszuschließen. Ebenso sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen auf den Grundstücken während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

LAGEPLAN

Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVorlVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muss einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

Verfahrensvermerke

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m. W.v. 13.03.2020

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des § 81 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land den Bebauungsplan Nr. 35 „Sportstätte Schönfließ – Am Reitweg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten bestandsteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

……., den ……. ……

-ÖBVI-

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am …….. den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ……. zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ……. bis einschließlich …….. öffentlich ausgelegen.

Mühlenbecker Land, den …… ……

(Bürgermeister)

Die Behörden und die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom …… unterrichtet und nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Mühlenbecker Land, den …… ……

(Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den …… ……

(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ……., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am …….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …….. gebilligt.

Mühlenbecker Land, den …… ……

(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den …… ……

(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist am …….. ortsüblichen bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mühlenbecker Land, den …… ……

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000

Bebauungsplan GML Nr. 35 "Sportstätte Schönfließ - Am Reitweg"

Gemeinde Mühlenbecker Land

Amtlicher Lageplan
Auftraggeber/Auftragnehmer:
Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Str. 1
16567 Mühlenbecker Land

Standort: Reitweg
Gemeinde: Mühlenbecker Land
Gemarkung: Schönfließ

LP - Nr: 211013_Planzeichnung_ Sportstätte Schönfließ
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS89
Maßstab:
Dieser Lageplan ist urheberrechtlich geschützt.
Planlegenschaften:
Stand – Katasterunterlagen: 01.03.2021
Stand – Eigentümerangaben: 01.03.2021
Stand – örtliche Aufnahme: 11.03.2021

Plangrundlage:

Vorentwurf

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab: 1:1.000 (im Original)

Datum: 13.10.2021

TOPOS
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
STADTFORSCHUNG