Textliche Festsetzungen

1.
a) Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind Lebensmittelmärkte sowie Backshops zulässig.
b) In den Lebensmittelmärkten müssen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden. In den Lebensmittelmärkten können innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche 25 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden.
c) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,238 m^2 Verkaufsfläche je 1,0 m^2 Grundstücksfläche begrenzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. a) In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Zwischen den Punkten **O, P, Q, E** und **F** darf bis zu einer Tiefe zwischen 3,0 m und 4,3 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze herangebaut werden. Zwischen den Punkten N und O darf bis an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
b) In der abweichenden Bauweise in dem Mischgebiet MI-1 darf zwischen den Punkten **T** und **U** bis an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Zwischen den Punkten **R** und **S** darf bis zu einer Tiefe zwischen 2,9 m und 4,6 m an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
c) Für bauliche Anlagen auf der mit dem Buchstaben **B** gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beträgt die Abstandsfläche zu der südlichen Grundstücksgrenze 0,4 H, mindestens jedoch 2,0 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5. Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.
a) Auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 131 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck), der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Landkreises Oberhavel sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.
b) Auf der mit **C** gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht in Form einer Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3,0 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 233/134 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck), der Gemeinde und des Landkreises Oberhavel sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.
a) Auf der mit **B** gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m und einer Länge von insgesamt 55,0 m zu errichten. Die Nordseite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.
b) Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen östlich der Linie **LM**
- mindestens ein Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Fassade (Ostfassade) angeordnet sein, oder
- bauliche Maßnahmen realisiert werden, so dass vor mindestens einem Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume ein Beurteilungspegel / Nacht von $L_{r,N}$ = 50 dB(A) nicht überschritten wird, oder
- besondere Fensterkonstruktionen an mindestens einem Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume realisiert werden, so dass ein Beurteilungspegel / Nacht / Innen von $L_{r,N,Innen}$ = 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird, oder
- Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.
c) Schalldämmung bei Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen:
- Westlich der Linie **HI** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von $R'_{w,ges}$ 48 dB aufweisen.
- Zwischen den Linien **HI** und **JK** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von $R'_{w,ges}$ 45 dB aufweisen.
- Östlich der Linie **JK** müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von $R'_{w,ges}$ 40 dB.
d) Bei der Ermittlung der Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bauschall-Dämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. Die Bauschall-Dämm-Maße für Bürogebäude können pauschal um 5 dB reduziert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.
a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind je angefangene fünf PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
b) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher mit einer Pflanzgröße von 100-125 cm gemäß Pflanzliste 6 als Hecke zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.
a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Ausgenommen davon sind Dachflächen innerhalb der Fläche **DEFGD**. Innerhalb der Fläche **DEFGD** sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Pflanzen der Pflanzliste 7 extensiv zu begrünen.
b) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind die dem Landschafts- und Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen der Pflanzliste 4 zum Bebauungsplan zu begrünen. Je laufende 75 cm Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 10 BbgBO)

10. Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 56,5 m über NHN im DHHN 2016 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

11. Die innerhalb der Fläche für Nebenanlagen herzustellenden Stellplätze werden dem Mischgebiet MI-2 zugeordnet.
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

12. Die Durchlässigkeit der Einfriedungen entlang der gemeinsamen Grenze des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" und der Umgrenzung des LSG "Westbarnim" / NSG "Tegeler Fließtal" ist für Kleintiere ist zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

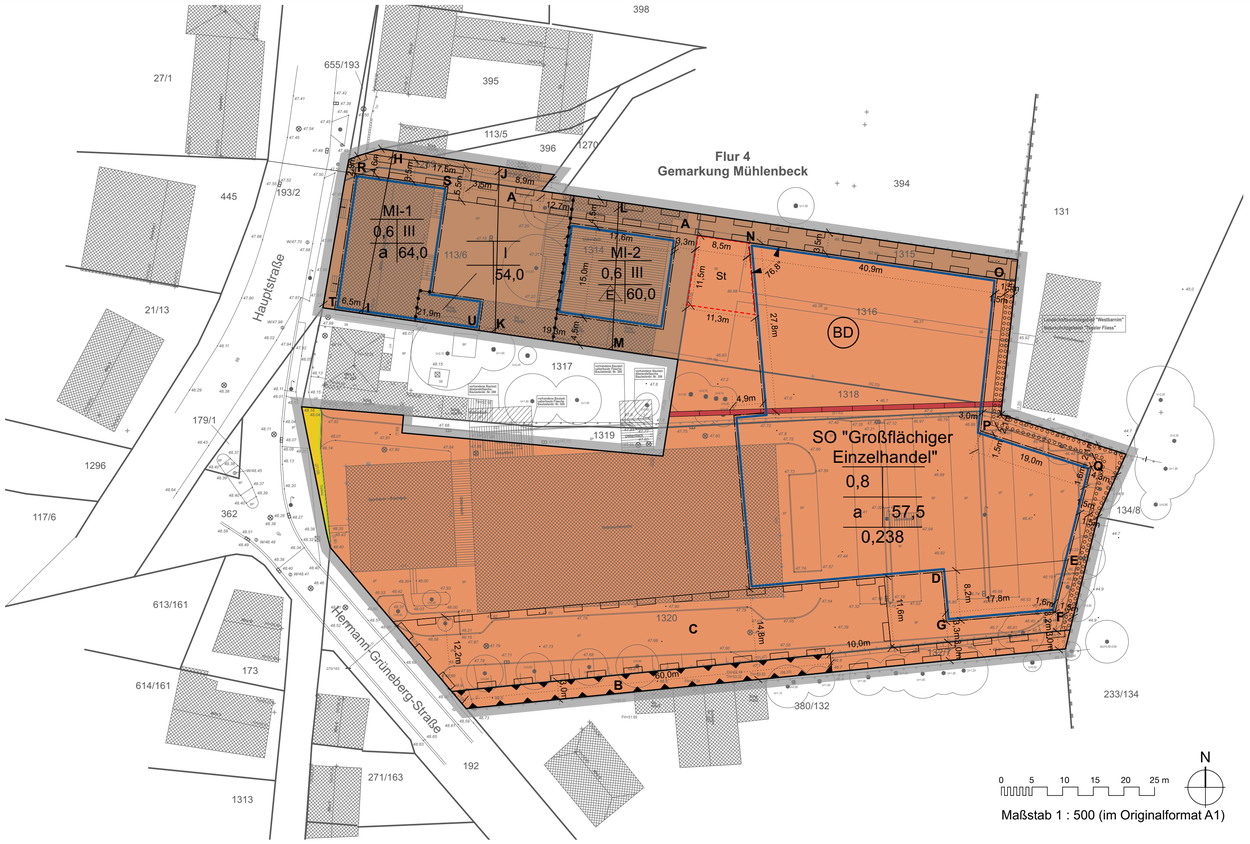
Liste Mühlenbecker Land

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land, 2016

nahversorgungsrelevante Sortimente	zentrenrelevante Sortimente
Lebensmittel, Getränke	Zoologischer Bedarf, Heimtierernährung, Lebende Tiere
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Medizinische und orthopädische Artikel
Zeitungen / Zeitschriften	Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation
Blumen	Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
Apotheken	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
	Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
	Foto, Optik
	Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
	Musikhandel
	Uhren, Schmuck
	Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel
	Fahrräder- und Zubehör

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
BauNVO - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Maßstab 1 : 500 (im Originalformat A1)

Hinweis

Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land einsehbar.

Nachrichtliche Übernahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70094, dem mittelalterlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtlichen, insbesondere bronzezeitlichen Siedlung.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße" wurde am 21.02.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den 11.03.2022

GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND 3 LANDKREIS OBERHAVEL

i.V. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 01.04.2022 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. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Mühlenbecker Land, den 04.04.2022

GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND 3 LANDKREIS OBERHAVEL

i.V. Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom Februar 2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Brieselang, den 31.1.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Pflanzlisten

1. großkronige Laubbäume
(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Linde
Quercur robur	Eiche

2. mittelkronige Laubbäume
(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

3. Sträucher / Heister

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus syvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix alba	Weide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris	Flieder
Corylus avellana	Hasel

4. Kletterpflanzen

Clematis paniculata	Oktober-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa-Hybriden	Kletter-Rosen
Vitis-Hybriden	Echter-Wein

5. Bodendecker

Fragaria vesca	Waldbeere
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Niederes Johanniskraut
Luzula pilosa	Hainsimse
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie

6. Pflanzen für Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide

7. Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Stauden

Acinow alpinus	Steinquendel
Alyssum murale	Silber-Steinkraut
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Carlina vulgaris	Kleiner Eberwurz, Golddistel
Cerastinum tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Dianthus cruentus	Blutnelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Gypsophila repens	Teppich-Schleierkraut
Iris-Arten	Schwertlilien
Origanum vulgare	Dost / Majoran
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga-Arten	Steinbrech
Sedum-Arten	Fetthenne
Sempervivum-Arten	Hauswurz (Dachwurz)
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

Gräser

Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Echter Schaf-Schwingel
Festuca rupicola	Furchen Schaf-Schwingel
Festuca valesiaca	Waliser Schaf-Schwingel
Koeleria macrantha	Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras

Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

SO "Großflächiger Einzelhandel" — Sonstiges Sondergebiet - "Großflächiger Einzelhandel"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

0,238 — Verkaufsflächenfaktor 0,238 als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung 1c
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

z.B. MI-1 — Mischgebiet mit Nummerierung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

z.B. 60,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a — abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe in m über NHN
Verkaufsflächenfaktor als Höchstmaß	

z.B. A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Buchstabierung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

St — Umgrenzung für die Fläche für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung Flächen für Nebenanlagen
St Stellplätze

D G E F — Umgrenzung der Fläche **DEFGD**
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9a

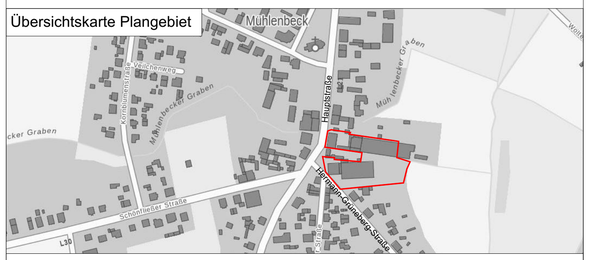
H J L I K M — Punkte H/I, J/K, L/M
gemäß textlicher Festsetzung 7b und 7c

Nachrichtliche Übernahme

BD — Bodendenkmal
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- LSG "Westbarnim" und NSG "Tegeler Fließtal"
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: Digitale Topographische Karte (graustufen) o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

Gemeinde Mühlenbecker Land
OT Mühlenbeck

Bebauungsplan GML Nr. 43 "Neubau eines Verbrauchermarktes Hermann-Grüneberg-Straße"

Fassung vom 10. Dezember 2021

Planungsträger:
Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Bebauungsplan:
SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin