

Textliche Festsetzungen

- a) Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² sowie nutzergänzende Einrichtungen, Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und E-Bike Ladestationen, PKW-Stellplätze und E-Zapfsäulen, Verkehrswege, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege zulässig.

b) In dem Lebensmittelmarkt sind mindestens 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" zulässig. In dem Lebensmittelmarkt können 25 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Liste Mühlenbecker Land" angeboten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)
- 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)
- In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Nebenanlagen wie Fahnenmaste, Werbeanlagen, Einkaufswagenunterstände, Ver- und Entsorgungsanlagen, E-Ladesäulen, Transformationsstation und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)
- 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 Fugenvergruss sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 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 Bauftragtragten zu sichern.

b) Das Flurstück 132/6 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) ist mit einem Geh- und Fahrrecht in Form einer Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3,5 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 233/134 der Flur 4 (Gemarkung Mühlenbeck) zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- a) Auf der Fläche **B** 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) Die Fassaden schutzbedürftiger Räume von Wohnungen innerhalb des Mischgebietes MI-2 müssen ein Bauschall-Dämm-Maß von $R_{w, \text{Dämm}} \geq 40$ dB aufweisen. Bei der Ermittlung der Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bauschall-Dämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. Die Bauschall-Dämm-Maße sind pauschal um 5 dB zu reduzieren. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die unversiegelten Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich sind zu begrünen und mit Pflanzen der Pflanzlisten Nr. 1, 2 oder 3 zu bepflanzen. Je angefangene, unversiegelte 100 m² Grundstücksfläche sind entweder ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder 20 Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80-100 cm zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- a) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Dachflächen mit Pflanzen der Pflanzliste 7 extensiv zu begrünen oder mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.

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)
- 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)

Liste Mühlenbecker Land

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

nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
Zeitungen / Zeitschriften
Blumen
Apotheken

zentrenrelevante Sortimente

Zoologischer Bedarf, Heimtiermahrung, Lebende Tiere
Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV

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.



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 _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den _____
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 _____ 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 _____
Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ 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.

_____, den _____
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Pflanzliste

1. großkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Erle
Betula pendula Birke
Fagus sylvatica Rotbuche
Salix alba Weide
Tilia cordata Linde
Quercus robur Eiche

2. mittelkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 12 - 14 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 Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum liguster Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Wildapfel
Schlehe
Johannisbeere
Ribes rubra Stachelbeere
Ribes uva-crispa Stachelbeere
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa corymbifera Hecken-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rosa tomentosa Filz-Rose
Salix caprea Salweide
Salix aurita Ohrweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Asch-Weide
Salix rosmarinifolia Rosmarinweide
Sambucus nigra Holunder
Sorbus aria Mehlsbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Syringa vulgaris Flieder
Corylus avellana Hasel

4. Kletterpflanzen

Clematis paniculata Gemeine Waldrebe
Clematis vitalba Gemeiner Efeu
Hedera helix Jelängerjelierber

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 Waldsteine

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 Grasilie
Anthemis tinctoria Färberkamille
Carlina vulgaris Kleiner Eberwurz, Golddistel
Cerastium tomentosum Filziges Hornkraut
Dianthus carthusianorum Karthäuser-Nelke
Dianthus creuentus 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 Schillergas
Melica ciliata Wimper-Perlgras
Pheleum phleoides Steppen-Lieschgras

Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet - "Großflächiger Einzelhandel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
zulässige Verkaufsfläche in Quadratmetern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- MI-1** Mischgebiet (§ 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 i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
- 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)

Sonstige Planzeichen

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise	Höhe in m über NHN	
Verkaufsfläche in m ²		

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

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

- (BD)** Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - 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 9. Oktober 2020

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

**VORENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich**