

Hinweis zur Planunterlage
 Als Planunterlage dient der Amtliche Lageplan "Neubau Rettungswache Schönfließ" vom 24.11.2021, erstellt und zur Verfügung gestellt vom Landkreis Oberhavel, Fachdienst Vermessung mit dem Stand der Katasterunterlagen sowie örtlichen Aufnahmen vom November 2021.
 Amtliches Bezugssystem: ETRS89
 Höhensystem: DHHN 16
Maßstab 1 : 500
 0 5 10 30 m

- Legende zur Planunterlage**
- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze
 - 610 Flurstücknummer
 - 0,192 Geländehöhe in m NHN im DHHN 2016
 - ⊙ Laubbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
 - ⊙ Nadelbaum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
 - Zaun
 - Hecke
 - Nutzungsartengrenze
 - Poller
 - ▨ Kanalabdeckung
 - Versorgungslleitung Elektro
 - Versorgungslleitung Gas
 - Versorgungslleitung Telekommunikation
 - topographische Abgrenzung
 - ▨ Böschung
 - ⊠ Anschlussschacht

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- In der Fläche für den Gemeinbedarf "Rettungswache" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 - Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf "Rettungswache" festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe des Wasserschiebers auf der Bundesstraße 96 A im Bereich der Zufahrt mit der Bezugshöhe 52,68 m über NHN im DHHN2016.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
- Anpflanzgebote**
- Die in der Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungswache“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB
 - Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWVG
 - Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
 Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorzogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG
 Die Laubbäume (Kastanien und Linden) beiderseits der Bundesstraße 96 A (Flurstück 470, Flur 3 in der Gemarkung Schönfließ) sind Bestandteil einer nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützten Allee. Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Gehölzschutzsatzung
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt nach dessen Inkrafttreten die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Stellplatzsatzung
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), in Kraft getreten am 8. Mai 2020.

Verfahrensvermerke

Ausfertigung
 Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbeck,
 Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom bis einschließlich zum ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mühlenbeck,
 Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 Zweckbestimmung: Rettungswache

Maß der baulichen Nutzung
 z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 z.B. OK 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie gemäß § 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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Bundesstraße 96 A, Bergfelder Chaussee
 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 umfasst eine Teilfläche der planfestgestellten Bundesstraße 96 A (Gemarkung Schönfließ, Flur 3, Flurstück 470 tw.).
 Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist entlang von Bundesstraßen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie von baulichen Anlagen jeder Art, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht gestattet (**Anbauverbotszone**). Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis in einer Entfernung von 40 m entlang von Bundesstraßen ist zudem zustimmungspflichtig (**Anbaubeschränkungszone**).
 Mit Schreiben vom 18.08.2022 beantragte die Gemeinde Mühlenbecker Land beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als zuständige Straßenbaubehörde die **Verlegung der Ortsdurchfahrt Schönfließ** durch Versetzung des OD-Steins um rund 160 m in nordwestliche Richtung. Mit Verlegung der Abgrenzungsmarkierung befindet sich das Plangebiet künftig innerhalb der Ortsdurchfahrt (straßenbaurechtlich innerorts) sodass die derzeit geltenden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG entfallen. Die Zustimmung zur Verlegung des OD-Steins wurde bereits in Aussicht gestellt. Die zuständige Straßenbaubehörde wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Mitteilung zur Vereinbarkeit der Planung gebeten.

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Elektro, Gas und Telekommunikation)
 Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Elektro, Gas und Telekommunikation). Die Hauptversorgungsleitungen sind Bestandteil der Planunterlage.
 Die im Gemeindegebiet vertretenden Versorgungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung zum planungsrelevanten Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht Brandenburg
 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“, OT Schönfließ liegt teilweise innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets DE 3246-602 "Westbarnim"**. Der Verlauf der Schutzgebietsgrenze wurde gemäß Daten des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems des Landes Brandenburg (LUI5-BB) zum Thema Naturschutz nachrichtlich übernommen.

Weitere Planzeichen

- 10,6m Bemaßung der Länge in Meter
- Alleebaum (Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG)
- Anbauverbotszone Bundesstraße 96 A gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - entfällt mit Verlegung des OD-Steins -
- 4 Meter Schutzstreifen Gas - Hochdruckleitung

Mögliche Nutzungszonierung

Abgrenzung zukünftiger Nutzungen

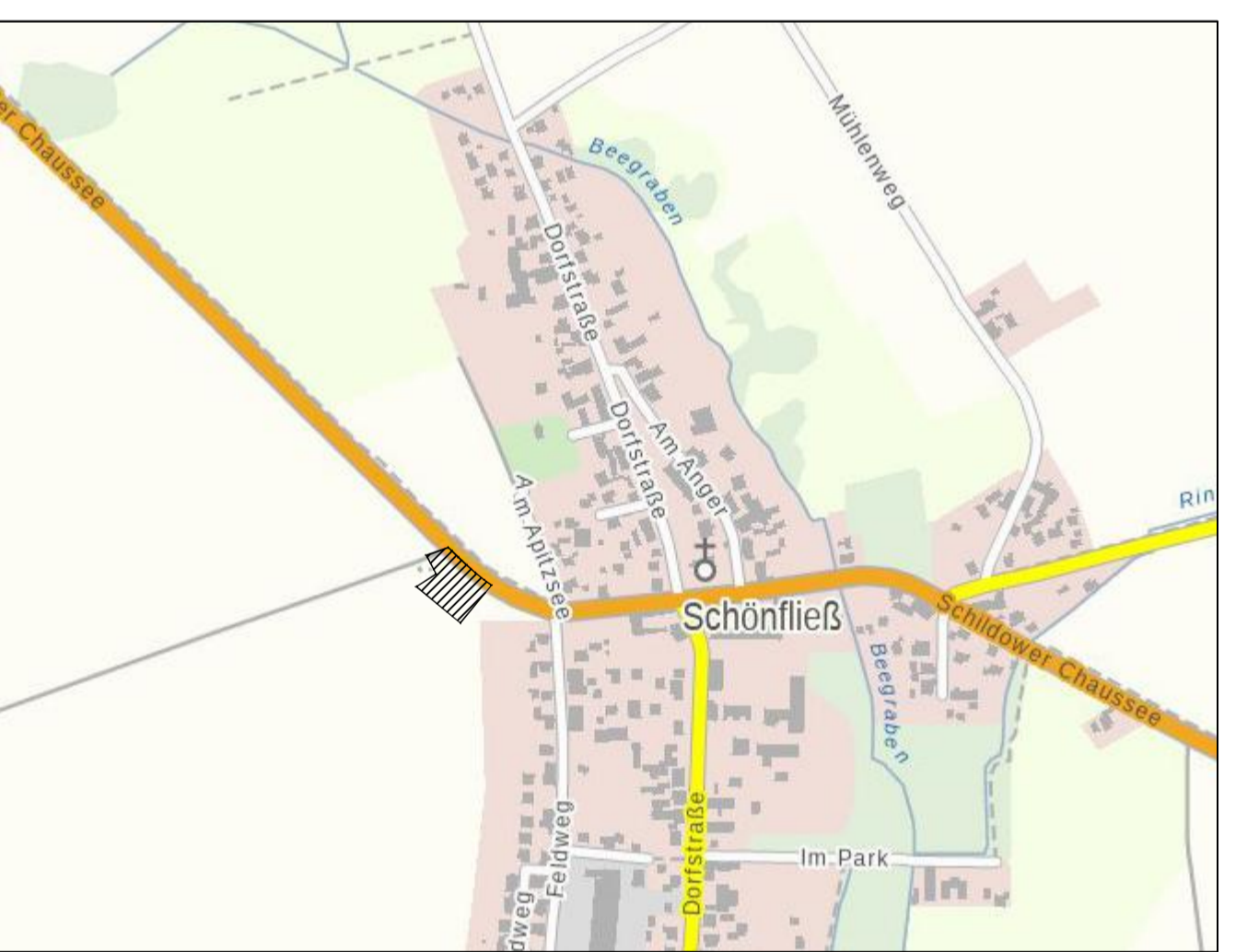
Katastervermerk

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 einwandfrei möglich.

Hersteller der Planunterlage

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)



Gemeinde Mühlenbecker Land
 Landkreis Oberhavel



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Neubau Rettungswache Schönfließ“, OT Schönfließ

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträger:
 Landkreis Oberhavel
 Adolf-Dechert-Straße 1
 16515 Oranienburg

Planverfasser:
 Dr. Szamatolski Schrickel Partner Planungsgesellschaft mbH
 Brunnenstraße 181 in 10119 Berlin
 Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de