Teil A: Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

TF 1: Art der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO)
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig: Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr.1 BauNVO, Lagerplätze als Außenlagerplätze, die dem Lagerhaus zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

TF 2a: Schall / Emissionskontingent
Im Plangebiet sind auf den Baufeldern 1 und 2 des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Dezember 2006, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche Gewerbegebiet GE/E	LEK, tags	LEK,nachts
Baufeld 1 (Süd-West)	65 dB	50 dB
Baufeld 2 (zur Kastanienallee)	65 dB	50 dB

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Grünfestsetzungen

Private Grünflächen

TF3: Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (Allee in Zufahrt)
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die geschützte Lindenallee in der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen ist auf Dauer zu erhalten. Lücken im Bestand sind mit Winterlinde (Tilia cordata) in einem Abstand von 6 m bis 7 m zueinander nachzupflanzen.

TF 4: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen dicht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei ist je angefangene 50 m2 Grünfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass je angefangene 2 m2 Fläche ein Strauch gesetzt wird. Anrechenbar sind vorhandene Bäume und Sträucher, wenn sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.

TF 5: Mindestbepflanzung des Baugebietes
Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m2 Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Anrechenbar sind vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 6.

TF 6: Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen für PKW auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu gliedern, indem je angefangene 5 Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten ist.

TF 7: Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten sowie Arten von Gehölzen
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juni 2009 (BGBl. I, S. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Gehölzschutzsatzung Satzung z. Schutz und zur Erneuerung von Bäumen der Gemeinde Mühlenbecker Land, in der zuletzt gültigen Fassung vom 01.07.2011, in Kraft getreten am 21.07.2011
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i. d. F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert am 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, Nr. 28)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert am 9.12.2004)

Gehölzliste

Bei der Umsetzung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen wird aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes die Verwendung überwiegend folgender standortgerechter und gebietstypische Arten empfohlen:

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Schneeball

Teil B: Planzeichnung

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Maßstab 1:1000 bei Ausdruck auf DIN A1
bzw. M 1:2000 bei Ausdruck auf DIN A3

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE / E1 — Eingeschränktes Gewerbegebiet (in Anlehnung an §8 BauNVO)
- GE / E2 — Eingeschränktes Gewerbegebiet (in Anlehnung an §8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)
- GFZ — Geschossflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO)
- OK — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf Höhenbezugspunkt 48.97 ü.NHN (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

- Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Bindung zur Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- + 48.97 ü.NHN — Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in Meter über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder bezüglich Geräuschkontingenten (siehe Schallschutzgutachten)
- m — Bemaßung

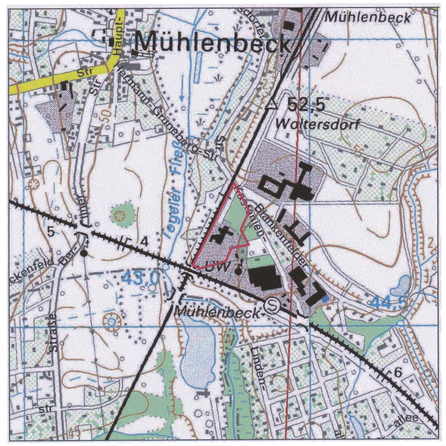
Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmale
- Altlastenverdachtsfläche

Planunterlagen

- bauliche Anlage
- Straßen- und Wegekante
- Nutzungs- /Flurstücksgrenze
- Zaun
- Einfahrt
- Baumbestand (Nachrichtlich)

Gemeinde Mühlenbecker Land
OT Mühlenbeck



Bebauungsplan GML Nr. 1 - Satzung
"Gewerbegebiet Collonil"

Stand: 01.10.2011

Nachrichtliche Übernahme

Auf Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich Bodendenkmale eines Ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsplatzes (archäologische Fundstelle Mühlenbeck Nr. 9).

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 13.12.2010 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 (1) ROG und §1 (4) BauGB i. V. m. Art. 2 (2) Nr. 3, Art. 12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. d. BauGB beteiligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §4 (1) BauGB vom 01.02.2011 bis zum 02.03.2011 und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) Satz 1 BauGB vom 01.02.2011 bis zum 02.03.2011 durchgeführt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 27.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.05.2011 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 08. 08. 2011 bis zum 09. 09. 2011 nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, im Amtsblatt für die Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 6 / 2011 vom 20.07.2011 bekannt gemacht worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 (2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 28.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der Offenlage informiert.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahme der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2011 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 01.12.2011 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum 02.12.11 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2011 wurde am 05.12.2011 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.2011 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 07.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 3 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21. 12. 2011 wie folgt bekannt gemacht worden:
In der Bekanntmachung ist gemäß §216 (2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22. 12. 2011 in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 22.12.2011 i.V. Bouk Der Bürgermeister