

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Mit Einbeziehung der Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Prüfvermerk AZ 21/61.7/04068-09-39 vom 15.07.2009. Ergänzungen sind kursiv und unterstrichen dargestellt. Änderungen sind kursiv und durchgehliniert dargestellt.)

Bebauungsplan Nr. 18 "Ortszentrum Schildow", Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

Mischgebiet - MI - gem. §6 BauNVO

1.1 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Mischgebietsfläche MI wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §6(2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

(2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen gem. §6(2)7. BauNVO und Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig sind.

(3) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §6(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt:

(1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen Teilfläche 1, festgesetzten Flächen sind zulässig:

- innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Turnhalle,
- auf der gesamten Fläche die Errichtung von Sportanlagen mit Ausnahme Ballspielflächen oder -feldern
- auf der gesamten Fläche die Errichtung von Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätzen.

(2) Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen, Teilfläche 2, festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Sportanlagen einschließlich Spielfeldern für Ballsportarten zulässig.

(3) Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen, Teilfläche 3, festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Sportanlagen einschließlich Ballspielflächen (Bolzplätzen) zulässig.

(4) Auf der gesamten Fläche für Sportanlagen (Teilflächen 1, 2 und 3) ist auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude, Freizeitanlagen und Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

2.1 Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet

2.1.1 Grundflächenzahl im Mischgebiet (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ 0,6

2.1.2 Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
maximal drei Vollgeschosse

2.2 Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Sportanlagen

2.2.1 Grundflächen baulicher Anlagen und Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. und §19(4) Satz 3 BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzte Fläche wird die Grundfläche baulicher Anlagen, die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, in der Größe der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 1.537 m² festgesetzt.

(2) Für die gesamte gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzte Fläche wird einschließlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19(4) BauNVO eine GRZ 0,5 festgesetzt.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
maximal zwei Vollgeschosse

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)

(1) Für das Mischgebiet wird gem. §22(2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

(2) Für die Fläche für Sportanlagen wird abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 53 m.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

(1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 44 m über NHN zulässig.

(2) Aufenthaltsräume, die dem Wohnen oder wohnartigen Nutzungen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit in Richtung Bahnhofstraße besitzen, sind mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

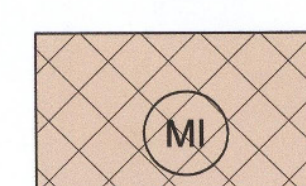
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen


1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

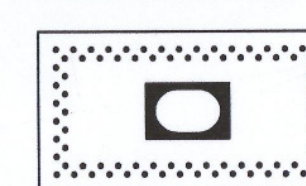
Dächer

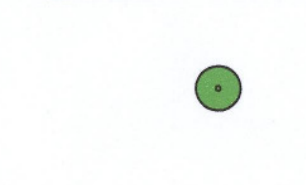
Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss im Dachraum auszuführen. Dämpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Dämpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußböden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

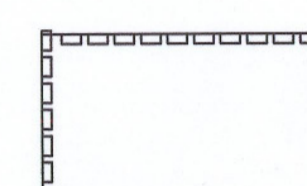
 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (§6 BauNVO)

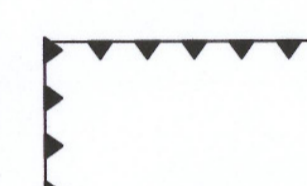
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Baugrenze

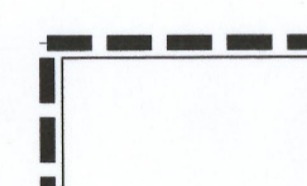
 Flächen für Sportanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

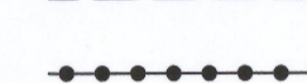
 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

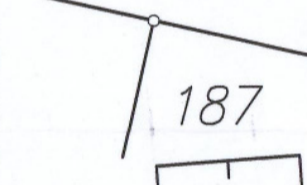
 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Fläche für Sportanlagen sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Oberhavel (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

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

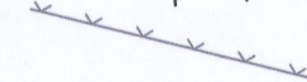
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Satzung Juni 2009 (§9 Abs.7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,

Darstellungen der Plangrundlage

 Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorn. Gebäude
vorn. Laubbaum

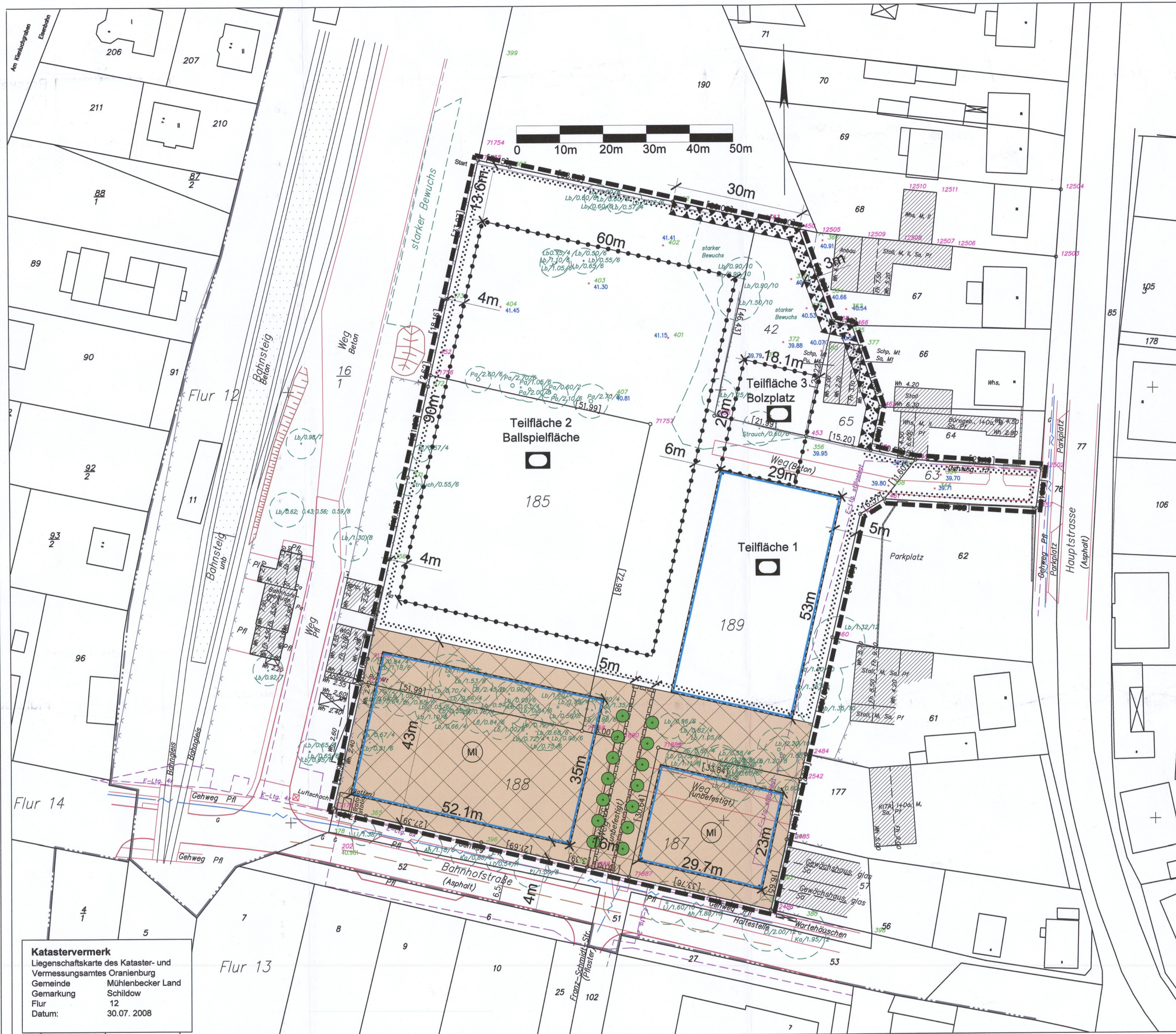
 vorn. Geländehöhe in m über NHN

 vorn. Zaun

Hinweisliche Darstellung

 Maßangabe in Meter

PLANZEICHNUNG M 1:500



Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg
Gemeinde Mühlenbecker Land
Gemarkung Schildow
Flur 12
Datum: 30.07.2008

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. II/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. II/09, [Nr. 08], S.166, 174)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

VERFAHRENSVERMERKE (1)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 10.03.2008 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 20.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (2)

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 30.7.2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, 11.12.09
Ort, Datum

Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

6. Der Bebauungsplan in der Fassung von Juni 2009 wurde am 13.07.2009 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Juni 2009 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.10.2009, wie folgt bekannt gemacht worden: Aufstellung Nr. 7 vom 26.10.2009

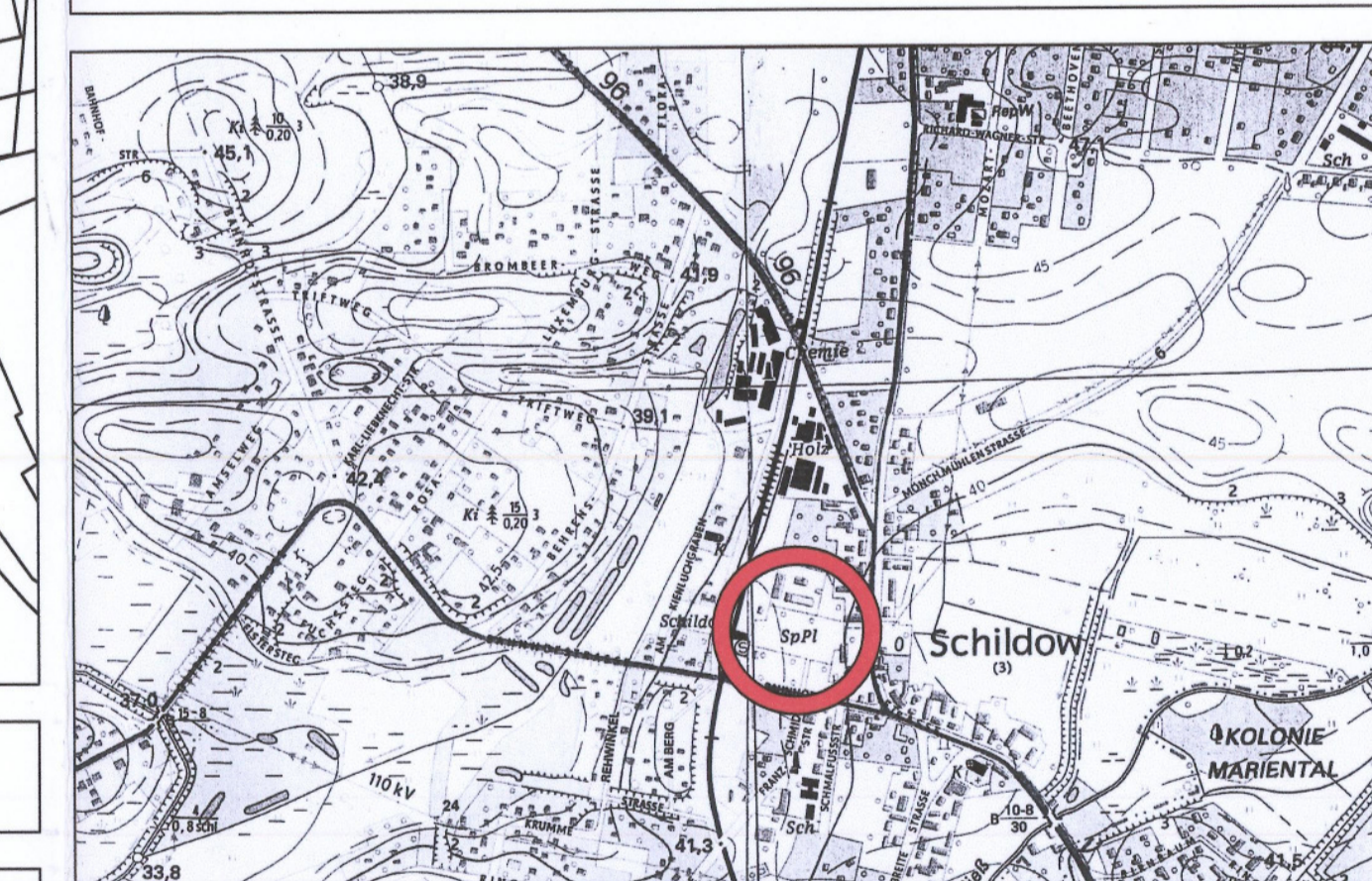
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

In der Bekanntmachung ist gemäß §215(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 26.10.09 in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 26.10.09
Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land
Ortsteil Schildow Nr.18 "Ortszentrum Schildow"**

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: Juni 2009

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Str. 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 602916 Fax. 03303 602917
e-mail ludewig@planungsburoludewig.de

Planungsbüro
Ludewig