Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. §81 BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird festgesetzt:
(1) Zulässig ist die Errichtung von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
(2) Ausnahmsweise sind gastronomische Einrichtungen zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören und nach der Geschossfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche den übrigen Nutzungen untergeordnet sind.

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

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

(2) Durch die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die Grundflächenzahl um bis zu GRZ 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise gemäß §22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt:
Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 50m.
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Errichtung von Gebäuden unmittelbar an Grundstücksgrenzen und ohne seitlichen Grenzabstand ist ausnahmsweise zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erheblich beeinträchtigt werden.

4. Grünfläche (§9(1)15. BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche 1 der öffentlichen Grünfläche Fest-, Spiel- und Bolzplatz" ist die Errichtung eines Spielplatzes, eines Beachvolleyballplatz und eines Festplatzes zulässig.
Hierfür dürfen folgende bauliche Anlagen errichtet werden:
- maximal 0,1 ha Wege- und Zufahrtflächen außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze
- maximal 0,06 ha Stellplatzanlage innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze
- maximal 0,02 ha Feuerstelle / Grillplatz als Tennenfläche mit oder ohne Überdachung
- maximal 0,03 ha Tennenfläche für Boccia, auf der zeitweise Festzelte und Verkaufsstände aufgestellt werden dürfen
- eine Fest- und Spielwiese auf der zeitweise Fahrgeschäfte, Festzelte und Bühnen aufgestellt werden dürfen
- ein Beach-Volleyball-Platz
- Sandspielflächen sowie Spiel-, Kletter- und Fitnessgeräte
- äußere Einzäunung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche 2 der öffentlichen Grünfläche "Fest-, Spiel- und Bolzplatz", ist die Errichtung eines Bolzplatzes sowie sonstige Anlagen zum Ballspielen auf einem Kleinspielfeld mit einer Spielfeldfläche von maximal 0,03 ha zulässig.

5. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1a) BauGB)

(1) Für folgende baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur teilversiegelte wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten mit folgendem maximalen Versiegelungsanteil zulässig:
- Stellplatzanlage innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze max. 50% Versiegelung (z.B. Schotterrasen)
- Tennenfläche für eine Feuerstelle / Grillplatz maximal 70% Versiegelung (z.B, wassergebundene Decke)
- Tennenfläche für Boccia sowie für das zeitweise Aufstellen von Festzelten und Verkaufsständen maximal 70% Versiegelung (z. B- wassergebundene Decke)
- Fest- und Spielwiese unversiegelt (Rasenfläche)
- Sandspielflächen / Beachvolleyballplatz unversiegelt (Ausnahmsweise sind Versiegelungen für Fundamente oder für Aufstellplätze für die zulässigen Geräte zulässig, sofern sie nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlich bzw. von den Herstellern der Geräte vorgeschrieben sind.)
- Bolzplatz aus wasserdurchlässigem Kunstrasen nach DIN 18035-7, Versiegelung maximal 50%

(2) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Versiegelung des Bodens unzulässig.

(3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch eine Mahd pro Jahr, jeweils nach dem 15. August, eine Extensivweise zu entwickeln.

(4) Grundstückseinfriedungen der Grünfläche zum angrenzenden Landschaftsraum sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche hat.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.
Dachform: nur Satteldach, Walmdach
Dachneigung: nur 15° - 45°

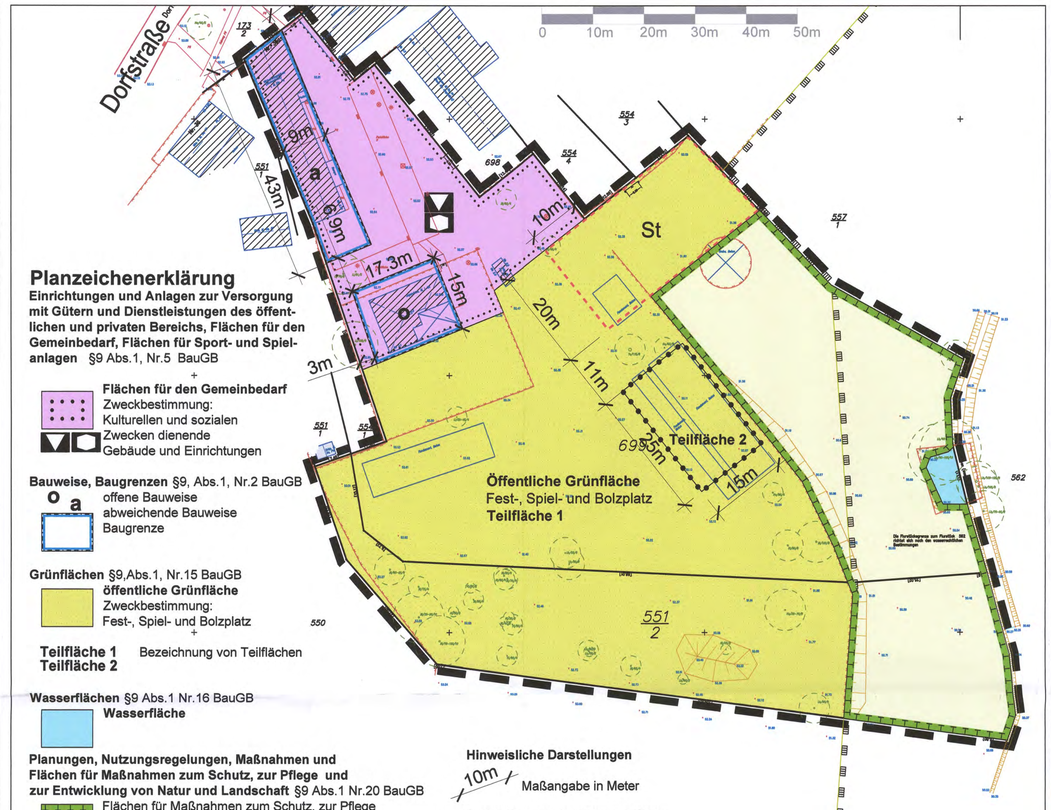
III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

(1) Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim" (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998, in Kraft getreten mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 06.08.1998, S.482)

(2) Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmales Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Bodendenkmalnummer 70100).

(3) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen §9 Abs.1, Nr.5 BauGB
+
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Bauweise, Baugrenzen §9, Abs.1, Nr.2 BauGB
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

Grünflächen §9,Abs.1, Nr.15 BauGB
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Fest-, Spiel- und Bolzplatz
+
Teilfläche 1
Teilfläche 2 Bezeichnung von Teilflächen

Wasserflächen §9 Abs.1 Nr.16 BauGB
Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1),20 BauGB) als Randsignatur in Überlagerung mit Grünfläche

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen §9 Abs.1 Nr.4 BauGB Zweckbestimmung: Stellplätze

Nachrichtliche Übernahme §9Abs.6 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9(6) BauGB) Landschaftsschutzgebiet

Hinweisliche Darstellungen
10m Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage
vorhandene Flurstücksgrenze
551/2 vorhandene Flurstücksnummer
vorhandenes Gebäude
vorhandenes Betonfundament
vorhandene Zäunung
vorhandener Baum
vorhandene Böschung
vorhandene Geländehöhe m über NHN

Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg

Gemeinde: Mühlenbecker Land
Gemarkung: Zühlsdorf
Flur: 2
Datum: 15.12.2010

Verfahrensvermerke (3)

Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 26.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 20.02.2012 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 15.12.10 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 in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Oranienburg den 23.4.12 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2012, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 20.02.2012 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Januar 2012 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

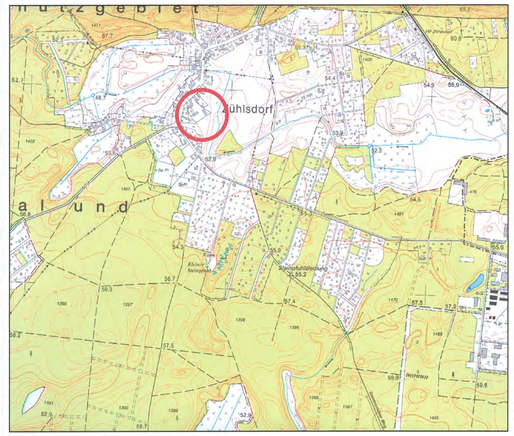
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.05.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich 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 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.05.2012 in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 11.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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.I/08, [Nr. 14], S.226),zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke (1)

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 02.12.2009 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde am 21.02.2011 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit von 24.03.2011 bis zum 21.04.2011 erfolgt.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke (2)

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 23.03.2011 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Mühlenbecker Land den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 26.09. 2011 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2011 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbecker Land, den 08.05.2012 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.11.2011 bis zum 05.12.2011 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf Nr. 9.
„Fest-, Spiel- und Bolzplatz Zühlsdorf",

Satzung Januar 2012

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail: ludewig@planungsbueroludewig.de