

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat auf ihrer Sitzung am 13.09.2021 die Aufstellung des B-Plans "Mittenwalder Chaussee 10a" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. 13 vom 17.11.2021 bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 1 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan "Mittenwalder Chaussee 10a", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Mittenwalde, den Siegel
M. Buße, Bürgermeisterin

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.11.2019 und weist planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Königs Wusterhausen, den Siegel
ÖBVI

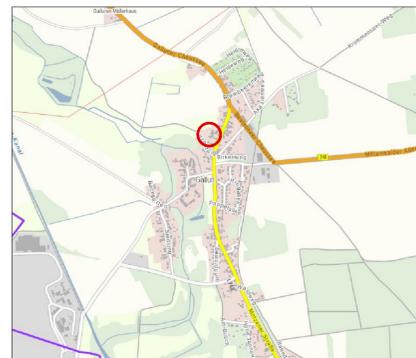
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Mittenwalde, den Siegel
M. Buße, Bürgermeisterin

12. Der Satzungsbeschluss 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 im Amtsblatt am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Mittenwalde, den Siegel
M. Buße, Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Entwurf



Teil II Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§ 1) Nr. 1 BauGB

1.1. GEE: eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

2.2. In den Baugebieten sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 und §19 (4) BauNVO)

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet die max. zul. GRZ mit 0,7 und die max. zul. GFZ mit 1,2 festgesetzt (Nutzungsschablone).

3.2. Für das Baugebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 47,30 m festgesetzt (Nutzungsschablone).

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

4.1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 177/5 zu belasten.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltungs-festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

1.1. Die Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Die Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbüdig oder flach aufliegend mit einem Abstand von maximal 10cm zur Dachdeckung in die Dachflächen zu integrieren.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Baumpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 Bäume mit einem Pflanzabstand von 10 m mit Arten gem. Pkt. 3 Pflanzlisten, Teil A zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

2.2. Heckenpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke mit Arten gem. Pkt. 3 Pflanzlisten, Teil B als Unterpflanzung der hochstammigen Ersatzbäume anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt zwei Sträucher pro m². Bei Abgang ist die Hecke zu ersetzen.

2.3. Externe Maßnahmen der Kompensation

2.3.1. Heckenpflanzung

Entlang der Flurstücksgrenze von 308 zu 186 und im südlichen Teil des Flurstückes 308 wurden auf ca. 70 m Länge bzw. 65 m eine freiwachsende Hecke als Kompensationsmaßnahme in einem bereits genehmigten Vorhaben gepflanzt. Hier sind die bestehenden beiden Hecken um 105 m bzw. 75 m zu erweitern. Die Breite richtet sich nach dem Bestand und beträgt 3,0 m.

2.3.2. Baumpflanzungen

Die Heckenpflanzung gem. 2.3.1. ist mit einer Baumpflanzung zu ergänzen. Hierbei soll eine mit Bäumen überschirmte Hecke entstehen. Unter Einhaltung eines Pflanzabstands von 12 m sollen 15 Bäume gesetzt werden.

3. Pflanzlisten

Teil A: Pflanzliste Laubbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
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
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Teil B: Pflanzliste Sträucher

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn

Teil III Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

1. Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

2. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurztgutachtens zu übermitteln.

3. Umsiedlung von Waldameisen

Die im Plangebiet vorhandenen Ansiedlungen der roten Waldameise sind vor Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes - im Zeitraum zwischen 01. März und 30. April - umzusiedeln.

Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

gem. PlanZVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GEE Gewerbegebiet, eingeschränkt



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

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche



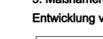
4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

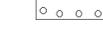


5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



6. Nutzungsschablonen

Gebietskategorie	Gebäudehöhe als Höchstmaß
eingeschränktes Gewerbegebiet	47,30 m
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,7	1,2

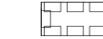
7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Maßangaben in Metern

Maßangabe der Baugrenze in Metern

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



II. Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenpunkt des natürlichen Geländes über NHN (im System DHHN 2016)



Bestandsgebäude



Bebauungsplan "Mittenwalder Chaussee 10a" im OT Gallun

Stadt Mittenwalde
Landkreis Dahme-Spreewald

Auftraggeber Stadt Mittenwalde Rathausstraße 8 15749 Mittenwalde	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen
Vermessung ÖBVI Lutz Müller Funkenberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Fachplaner Umwelt Th. Briesenick B. Sc. f. Landschaftsplanung Gräbendorfer Straße 13 15754 Heidesee

Planfassung f. d. frühzeitige Beteiligung | Stand: 01.12.2021 | M 1:500

E:\Projekte\B-Pläne\Mittenwalde_Gallun_Matthes\Zeichnungen\Entwurf_01.12.2021.s12