

Textteil zum Bebauungsplan „Mühlenberg“, 1. Änderung

Präambel:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ werden die Textfestsetzungen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 des Bebauungsplans „Mühlenberg“ durch die unten dargestellten Ergänzungen (in rot) geändert. Weiterhin erfolgen ergänzende Hinweise (in rot) zur Anlage eines "Walls mit Gehölzpflanzung" und zum Artenschutz. Die sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlenberg“ bleiben weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und BbgBO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im Ordnungsbereich A und C des Bebauungsplans ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit der Außenkante der Dachhaut) wird mit 45,50 m über NHN festgesetzt.

Im Ordnungsbereich A und C des Bebauungsplans darf eine Baukörper-Gesamthöhe von 51,0 m über NHN nicht überschritten werden. Sonstige bauliche Anlagen (z. B. Silos, Krane etc.) sind bis zu einer Gesamthöhe von 57,0 m über NHN zulässig.

Anzurechnende Grundstücksfläche

Für die industrielle Nutzung in den Ordnungsbereichen A, B und C sind zur Grundstücksfläche im Sinn des § 19 (3) BauNVO die Flächenanteile nordwestlich der überbaubaren Grundstücksflächen hinzuzurechnen, die mit den landschaftspflegerischen Festsetzungen der Ordnungsziffern 4 und 5 versehen sind.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 1 BbgBO)

Im Ordnungsbereich A und C sind bei der Gestaltung der Außenseite der Gebäude fluoreszierende Farben unzulässig.

Dachgestaltung

Im Ordnungsbereich A und C des Bebauungsplans sind die Dachneigungen zwischen 0° und 30° auszubilden.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Dachwasser des Verwaltungsgebäudes von Gebäuden (Ordnungsziffer A und C) ist auf dem Grundstück in einer hinreichend dimensionierten Mulde zu versickern.

Bemessungsempfehlung: ca. 30 m³ je 1.000 m² befestigte Fläche.

Darüber hinaus ist zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von den industriellen Nutzflächen sowie vom Wall ein offener Graben am Innenfuß des Sichtschutzwalls anzulegen.

HINWEISE

Wall mit Gehölzpflanzung

Zur Einbindung des Plangebiets und zur Minimierung von Beeinträchtigungen für angrenzende Lebensräume ist nördlich des Bereichs der geplanten Lagerflächenenerweiterung ein „Wall mit Gehölzpflanzung“ (Ordnungsziffer 4) gemäß den grünordnungsplanerischen Festsetzungen Nr. 6 und Hinweisen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlenberg“ anzulegen.

Im Bereich des bestehenden und zu ergänzenden „Wall mit Gehölzpflanzung“ sind mindestens 10 Wildobstbäume gemäß Pflanzliste Bäume II. Ordnung anzupflanzen.

Westlich der geplanten Baumaßnahmen „Lagerflächenenerweiterung“ ist weiterhin ein temporärer Wall von 2,5 m bis 3 m Höhe und einer Breite von 21 m anzulegen.

Die Walkrone ist mit einer 5 - 7 m breiten 5-reihigen Gehölzhecke, bestehend aus 20% Bäumen II. Ordnung und 80% Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Unter der Maßgabe, dass der bepflanzte Wall (Ordnungsziffer 4) im Endzustand gemäß Festsetzungen des B-Plans „Mühlenberg“ hergestellt wurde, kann der temporäre Wall im Zuge einer planungsrechtlich zulässigen, zukünftigen östlichen Lagerflächen-Erweiterung wieder entfernt werden.

Maßnahmen zum Artenschutz

VERMEIDUNGSMAßNAHME

ASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze oder der Abriss in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

ASB2: Aufrechterhaltung der Zauneidechsenanlage in der Bauphase, um eine Einwanderung der Zauneidechse in das Baufeld zu verhindern.

VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

ACEF1: Als Ausgleich für verloren gehende Bruthabitate sollen insgesamt 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (Blauweise, Kohlmeise) an geeigneter Stelle integriert werden. Eine Erfolgskontrolle erfolgt im 1. Jahr an 3 Terminen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Bürger und Behörden

1.1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 21.02.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

1.2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am _____ die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. _____ bekannt gemacht.

1.3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom _____ 2022 wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Dabei wurde auf den Verzicht einer Umweltprüfung im Verfahren nach § 13 a Abs. 3 BauGB hingewiesen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. _____ bekannt gemacht. Bis zum _____ gingen _____ Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

1.4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom _____ bis zum _____. Bis zum _____ gingen _____ Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.

1.5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft.

Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

Für die Verfahrensschritte 1.1. bis 1.5.

Ort, Datum Siegel, Bürgermeisterin

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

Ort, Datum Siegel, Bürgermeisterin

3. Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenberg“ wurde am _____ ausgefertigt und ist durch örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ als Satzung in Kraft getreten.

Ort, Datum Siegel, Bürgermeisterin

Gesetzliche Grundlagen (Stand Juli 2022)

Baugesetzbuch (BauGB) Ausfertigungsdatum 23.06.1960, zuletzt geändert in der Fassung vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. T. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom

9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Jan 2013 (GVBl. I/13, Nr. 13), zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

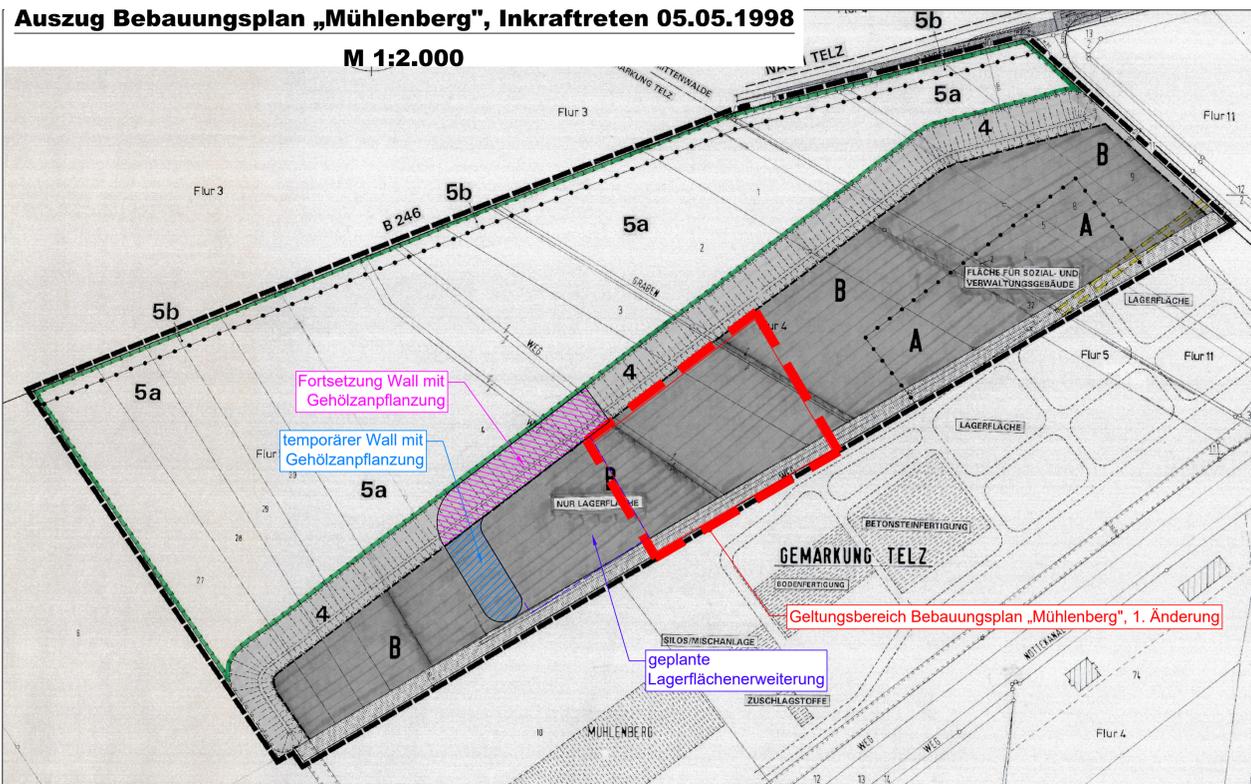
Bebauungsplan „Mühlenberg“, 1. Änderung

M 1:500

155

Auszug Bebauungsplan „Mühlenberg“, Inkrafttreten 05.05.1998

M 1:2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

