

Bebauungsplan Nr. 14
„Mühlenfließ“
Gemeinde Rehfeld

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Oktober 2023 (Vorentwurf)

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude einschließlich von Räumen für freie Berufe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

1.1.3 Unzulässig sind im gesamten urbanen Gebiet:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a, § 1 Abs. 5, 6, 7 und 8 BauNVO)

Hinweis: Falls statt eines Urbanen Gebietes ein Mischgebiet festgesetzt werden soll (z.B. gemäß einer anderen Planungsvariante), so muss die Mischung aus Wohn- und gewerblichen/ sonstigen Nutzungen ungefähr gleichgewichtig sein. In einem MU darf dagegen auch eine ungleichgewichtige Nutzungsmischung realisiert werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude einschließlich von Räumen für freie Berufe,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2.3 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 Zulässige Anlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Verwaltung“ und „Kita“

- 1.3.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf (auch Gemeinbedarfsfläche) „Verwaltung“ dient der Unterbringung eines Verwaltungsstandortes für das Amt Märkische Schweiz. Der Verwaltungsstandort umfasst vorwiegend Bürogebäude und zentrale Einrichtungen für die Amtsverwaltung sowie bauliche Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Verwaltungsstandortes.
- 1.3.2 Allgemein zulässig sind in der Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“:
- Bürogebäude und andere Anlagen für Einrichtungen der Verwaltung mit den dazugehörigen Nutzungen und Nebenräumen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.
- 1.3.3 Ausnahmsweise können in der Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“ zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Verwaltungseinrichtungen mit behördlichem Charakter, die nicht zur Amtsverwaltung gehören sowie
 - nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.3.4 Die Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ dient der Unterbringung von Kindertagesstätten. Allgemein zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen, die dem Betrieb einer Kindertagesstätte dienen. Ausnahmsweise können andere kulturelle oder soziale Nutzungen zugelassen werden.
- 1.3.5 Außer den in den TF 1.3.1 bis 1.3.4 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf dienen. Stellplätze und Garagen sind für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 14 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Erdgeschoss von Gebäuden darf die Oberkante des Fußbodens höchstens 0,50 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Satz 1 gilt nicht für Stellplatzgeschosse im Erdgeschoss.

Hinweis: Für einen Teilbereich des WA 1 an der Bahnlinie soll aus Gründen des Schallschutzes und des flächensparenden Bauens das Erdgeschoss als Stellplatzgeschoss ausgebildet werden. Im Bebauungsplan sind für sämtliche Baugebiete III Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 20 BauNVO gelten Geschosse dann als Vollgeschosse, wenn sie nach landesrechtlichen Vorschriften (hier: Brandenburgische Bauordnung) Vollgeschosse sind. Danach kann auch in diesem Plangebiet zusätzlich zu den eröffneten III Vollgeschossen ein Garagengeschoss, dessen lichte Höhe unter dem Maß von 2,20 m bleibt, errichtet werden.

- 2.2 **Technische Aufbauten** können oberhalb der zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet und
 - die bauliche Höhe der Aufbauten 3,00 m über der unter ihnen befindlichen Geschossdecke nicht überschreitet.

Solaranlagen auf Dächern sowie die sie umgebenden Brüstungen können oberhalb der zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- die Oberkante der Solaranlagen sowie der Brüstungen die Oberkante der darunter liegenden obersten Geschossdecke um nicht mehr als 1,20 m überschreitet und
- diese Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der dem öffentlichen Raum zugewandten Außenkante der unter ihnen befindlichen Geschossdecke abgerückt werden.

2.3 Für die Gemeinbedarfsflächen gilt: Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 0,5) darf durch die Grundflächen der in TF 1.3.5 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO; § 31 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Gehrechte

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit den Buchstaben „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

- Schallschutz
- Grünordnerische Festsetzungen / Baumpflanzungen / Ausgleichsfestsetzungen
- Niederschlagsversickerung
- Einfriedungen / Werbeanlagen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Zinndorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter".

III. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)