

## Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen betrifft nicht Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Für das Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO)
- Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Im Gewerbegebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Neubauten extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
- Die Privaten Grünflächen sind mit frei wachsenden standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Je 10 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 und je angefangene 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** Planzeichenverordnung 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.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18])

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am XXXX für das Plangebiet gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 56 "Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich Festsetzungen und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben der Zeit vom ..... bis zum ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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, ortsüblich bekanntgemacht worden. Ergänzend wurde der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet gestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauleit-flaechennutzungsplaene-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://bip.brandenburg.de> oder <http://bauleitplanung.brandenburg.de> zugänglich gemacht. Gemäß §3 Abs. 2 PlanSiG erfolgte als zusätzliches Informationsangebot die öffentliche Auslegung der nachfolgend genannten Planunterlagen im o. g. Zeitraum während der Dienststunden im Gemeinsamen Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, Kastanienallee 19, 2. Obergeschoss, 16567 Mühlenbecker Land.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit dem Schreiben vom XXXX zur Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom XXXX und weist die 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.

Mühlenbeck, den ..... Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde am ..... von der Gemeindeversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... genehmigt / mit Maßgaben / Auflagen genehmigt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Maßgaben/ Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... bestätigt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

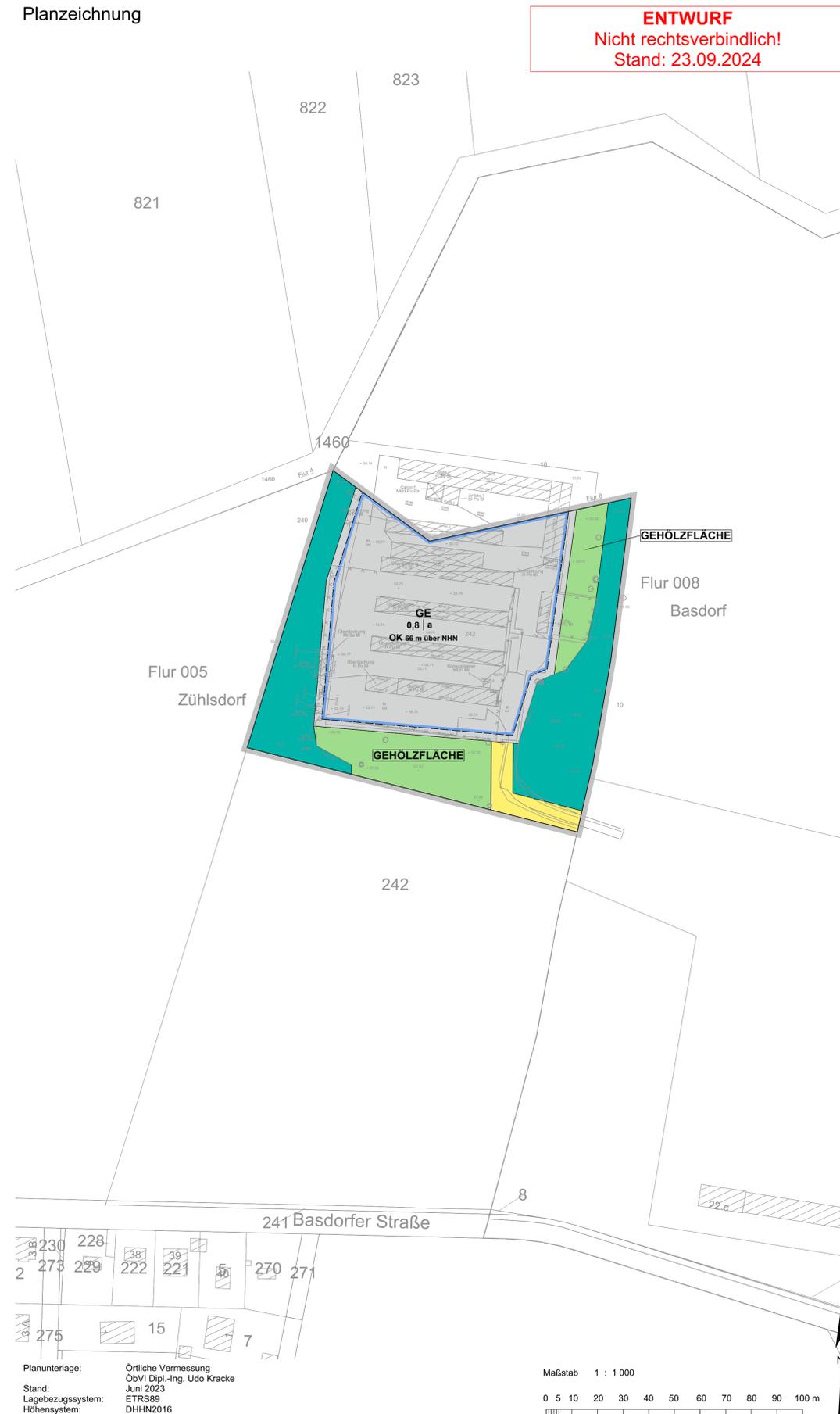
13. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem am ..... AZ: ..... seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Bebauungsplan GML Nr. 56 "Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße" und mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet  
§ 8 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl  
§ 19 BauNVO

**a** Abweichende Bauweise  
§ 22 Abs. 4 BauNVO

**OK max. 66 m über NHN** Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen  
§ 18 BauNVO

**Baugrenzen**  
§ 23 Abs. 3 BauGB

### Verkehrsflächen

**Private Verkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### Grünflächen

**Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**GEHÖLZFLÄCHE** z.B. Zweckbestimmung  
Gehölzfläche

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

**Fläche für Wald**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

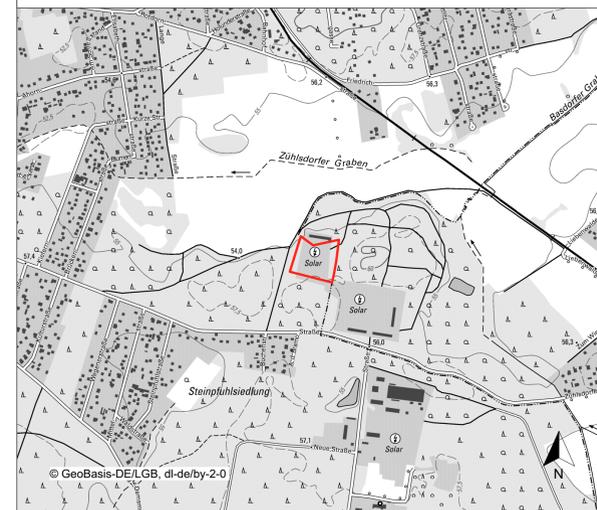
### Kennzeichnungen und Hinweise

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## Planunterlage

- Gemeindegrenze
- Flurstücksgrenze, -nummer
- Nadel- und Laubbaum
- Höhenpunkt über NHN
- Bauliche Anlagen, Geschosszahl
- Böschung
- Zaun

## Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Mühlenbecker Land  
Ortsteil Zühlsdorf



Bebauungsplan GML 56  
"Gewerbegebiet nördlich der Basdorfer Straße"

Entwurf

Stand 23.09.2024

Planbearbeitung:  
PFE - Büro für Stadtplanung  
www.pfe-berlin.de

