

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO und § 11 BauNVO)
  - Im Reinen Wohngebiet WR sind nur die in § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Die in § 3 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Im Reinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen mit Kleintieren und Pferden" sind zulässig: Wohngebäude, dazugehörige Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen für die Haltung von Kleintieren. Im Sondergebiet ist die Haltung von maximal 2 Pferden, die der Freizeitbetätigung dienen, zulässig. Dafür erforderliche bauliche Anlagen sind nur in der Fläche DEFGD zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Die Flächen „A“ und „B“ sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
  - Im Reinen Wohngebiet WR und dem Sondergebiet SO ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
  - Im Reinen Wohngebiet WR und im Sondergebiet SO ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume sind die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität anzuzurechnen.
  - Die in den privaten Grünflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 150 cm und 30 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm anzupflanzen und zu erhalten. Es sind die Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten A und B zu verwenden.
  - Die Fläche H für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trockenrasen zu erhalten.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
  - Auf der Fläche C ist ein mindestens 2 m hoher Schutzwall zu errichten und beidseitig zu begrünen. Als Höhenbezugspunkt gilt die Höhe von 43,7 m über NNH.
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Reinen Wohngebiet und im Sondergebiet in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudesseite orientiert sein.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) UND HINWEISE (H)

- Bodendenkmale (H)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünderdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 03370221171822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

- Kampfmittelbelastung (H)**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
- Artenschutz (H)**

Die artenschutzrechtlichen Hinweise des Gutachtens (Anlage zur Begründung) sind zu berücksichtigen. Die rechtsverbindliche Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

4. Pflanzenlisten (H)

- Pflanzenliste A: Bäume**
- |                  |               |
|------------------|---------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn   |
| Alnus incana     | Grau-Erle     |
| Carpinus betulus | Hainbuche     |
| Malus domestica  | Wild-Äpfel    |
| Populus alba     | Silberpappel  |
| Populus tremula  | Zitter-Pappel |
| Pyrus communis   | Gem. Birne    |
| Salix caprea     | Sal-Weide     |
| Sorbus aucuparia | Eberesche     |
| Ulmus minor      | Feld-Ulme     |

- Pflanzenliste B: Sträucher**
- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris    | Berberitze               |
| Caragana arborescens | Erbsenstrauch            |
| Corylus avellana     | Haselnuss                |
| Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Eleagnus commutata   | Silber-Ölweide           |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn                 |
| Ligustrum vulgare    | Liguster                 |
| Lonicera caerulea    | Blaue Heckenkirsche      |
| Lonicera tatarica    | Tatarische Heckenkirsche |
| Prunus spinosa       | Schwarzdorn              |
| Rhamnus cathartica   | Kreuzdorn                |
| Ribes divaricum      | Dornenbeere              |
| Rosa canina          | Hunds-Rose               |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernel-Rose            |
| Rubus fruticosus     | Brombeere                |
| Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide           |

- Gewässerschutz (H)**

Innerhalb der Fläche J ist parallel zur oberen Böschungskante des Kersdorfer Mühlenfließes gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu erhalten.

GEMEINDE BRIESEN - BEBAUUNGSPLAN - "Alte Gärtnerei"

PLANVERFAHREN NACH § 13 b BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

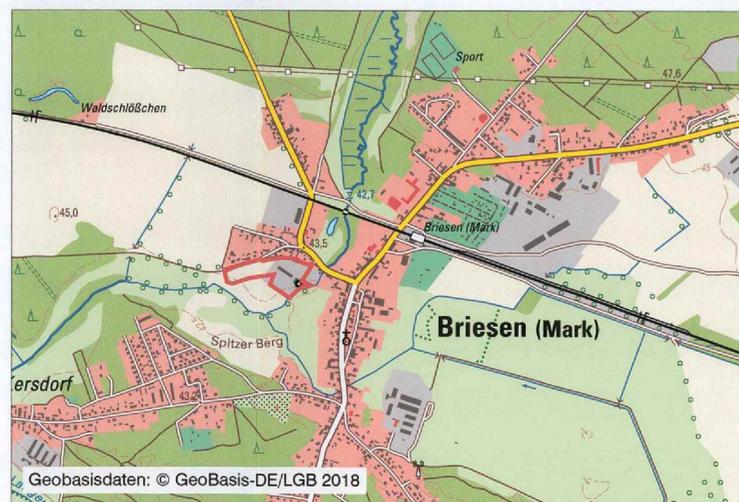


Liegenschaftskarte: Gemeinde Briesen, (Amt Odervorland), Gemarkung Briesen, Flur 1, Maßstab 1:500, Lagesystem: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN2016, Stand: 05.04.2019  
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Sabine Scheu

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne** und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39])

ÜBERSICHTSKARTE (ohne Maßstab)



VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 05.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Fürstenwalde/Spree, den 05.04.2019  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Sabine Scheu  
Briesen, den 21.06.2019  
Marlen Rost - Amtsdirektorin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 08.04.2019 von der Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Briesen, den 08.04.2019  
Marlen Rost - Amtsdirektorin
- Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.  
Briesen, den 08.04.2019  
Marlen Rost - Amtsdirektorin
- Der Bebauungsplan ist am 08.04.2019 gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Amtsverwaltung Odervorland von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 08.04.2019 in Kraft getreten.  
Briesen, den 08.04.2019  
Marlen Rost - Amtsdirektorin

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WR</b> REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO)	<b>SO</b> SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)	ZWECKBESTIMMUNG "WOHNEN MIT KLEINTIEREN UND PFERDEN" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- H** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) z. B. Fläche H
- ERHALTUNG: BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- A** GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) z. B. Fläche A
- C** UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) z. B. Fläche C
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANUNTERLAGE

- Wohn- oder anderes Gebäude
- Überdachung
- Flurstück mit Flurstücksnummer
- 55.7 Höhe über NNH
- Zaun
- Laub-/ Nadelbaum
- Böschung

GEMEINDE BRIESEN (Amt Odervorland)

BEBAUUNGSPLAN - "Alte Gärtnerei"

PLANVERFAHREN § 13b BauGB

Planungsstand: 08.04.2019  
Gemarkung: Briesen, Flur 1  
Maßstab: 1 : 1.000

..... Ausfertigung

Planverfasser:

**CESA** INVESTMENT GmbH & Co. KG  
Sophie-Charlotten-Straße 33  
14059 Berlin  
Fon +49 (0)30 26 07 88 - 300  
Fax +49 (0)30 88 71 72 81  
www.cesagroup.berlin