

BEBAUUNGSPLAN WOCHENENDHAUSGEBIET "AM REHHAGEN" GEMEINDE BRIESEN



Planzeichnung Teil A

Legende der Planzeichen (gemäß PlanzV vom 18. Dez. 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§10 Abs. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- I Vollgeschoss
 - FH Firsthöhe, bezogen auf 40,50m Geländeöhe DHHN 92
 - Waldfläche
 - Waldweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauNVO)**
- Offene Bauweise
 - Einzelhäuser
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Grenze der Trinkwasser-Schutzzone III
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung von Bäumen (M)
- Sonstige Planzeichen**
- Flurstücksgrenze
 - Wochenendhaus
 - Überdachte Flächen
 - Nebengebäude
 - Parzellengrenzen
 - Grenze des Sondergebietes Wochenendhausgebiet
 - Nummerierung der Parzellen
 - Höhenbezeichnung DHHN 92
 - Löschwasser

Satzung über den Bebauungsplan Wochenendhausgebiet "Am Rehhagen", Gemeinde Briesen

Teil B Textliche Festsetzungen
Für die Bauflächen des Geltungsbereiches wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Die besondere Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO Woch) festgesetzt (§10 Abs.1 BauNVO).

1.1.2 Zulässig sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser (§10 Abs. 3 BauNVO).

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Die maximale zulässige Größe je der Grundfläche je Parzelle 1 bis 10 beträgt innerhalb der Baufenster 60m² für das Wochenendhaus und außerhalb 15m² für Garagen, überdeckte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§10 Abs.3 Nr.1 BauNVO). Zulässige Grundflächen dürfen nicht überschritten werden.

1.2.2 Für die baulichen Anlagen ist 1 Vollgeschoss zulässig (§ 6 Abs.3 Nr.2 BauNVO).

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

1.3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1,2 BauNVO)

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1-5 BauNVO).

1.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1 Auf dem in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Wegen ist die Nutzung durch folgenden Personenkreis zulässig:
- Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich, ihre Familien und Besucher
- Angehörige der für die Ver- und Entsorgung des Wochenendhausgebietes zuständigen Unternehmen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) (§ 9 Abs.4 BauGB und § 81 Abs.1 Satz 1 BbgBO)

2.1. Die Tiefe der Abstandflächen muss mindestens 2,0m betragen. Die Übernahme der Abstandflächen auf die Nachbargrundstücke ist zulässig.

2.2. Einfriedungen sind als geschlossene Hecken oder als für Kleintiere durchlässige Zäune anzulegen.

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

3.1. Maßnahmen zum Schutz von Boden

3.1.1 Gehwege, Stellplätze und Zufahrten auf den Wochenendhausgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

3.1.2 Ein regelgerechter Straßenausbau der öffentlichen Hauptwege im Geltungsbereich ist nicht zulässig. Die Wege dürfen eine Deckschicht aus wasserdurchlässigen Materialien erhalten.

3.2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.2.1 Fläche 1, 2 und 3 (F 1-F 3)

Die zugeordneten Flächen sind von jeglicher Nutzung, abgesehen von erforderlichen forstwirtschaftlichen Pflegemaßnahmen und eingäräumten Wegerecht, auszuschließen und werden zum Schutz und zur Erhaltung eines naturnahen Vorweidbestandes festgesetzt.

3.2.2 Maßnahme (M)

Der Baumbestand auf den Grundstücken ist zu erhalten. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

4. Rechtsgrundlage

4.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

4.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466.

4.3 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II Nr. 13 S. 186).

4.4 Regionaler Teilplan der Region Oderland-Spree „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgungszone, ländliche Versorgungszone“ (ABL, Bbg, A Anz. 47/97).

4.5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

4.6 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) - vom 28.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008, (GVBl. I S. 286, 271).

4.7 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) - vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4.8 Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Innern vom 03.09.1997 (Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB).

4.9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. I/09, S. 226), geändert durch Artikel 6 INSPIRE-Umsetzungsgesetz vom 13.04.2010 (GVBl. I Nr.17 S.1)

4.10 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrteillichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsvorschriften) vom 01.12.2000 (GVBl. II/00 S. 436), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.04.2006 (GVBl. I/06 Nr.04)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Datum: Eisenhüttenstadt, 02.09.10

Stempel / Unterschrift



Verfahrensvermerke

- Mit Schreiben vom 26.08.2003 erfolgte die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planungsunterlagen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.07.2005 bis zum 08.06.2005 während folgender Zeiten:

Montag	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Dienstag	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Mittwoch	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Donnerstag	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Freitag	8,00 - 12,00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift in der Zeit vom 08.07.2005 bis zum 08.06.2005 vorgebracht werden können, durch Mitteilung im Amtsblatt Odervorland Nr. 148 am 01.07.2005 und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2005 beteiligt.
- Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2005 gemäß § 4 Abs. 2, BauGB erneut beteiligt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2007 gemäß § 4 Abs. 2, BauGB erneut beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.11.2007 die eingegangenen Anregungen nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft, gemäß § 1 Abs.3 BauGB der Abwägung unterzogen und danach die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.12.07 bis zum 18.01.08 während folgender Zeiten:

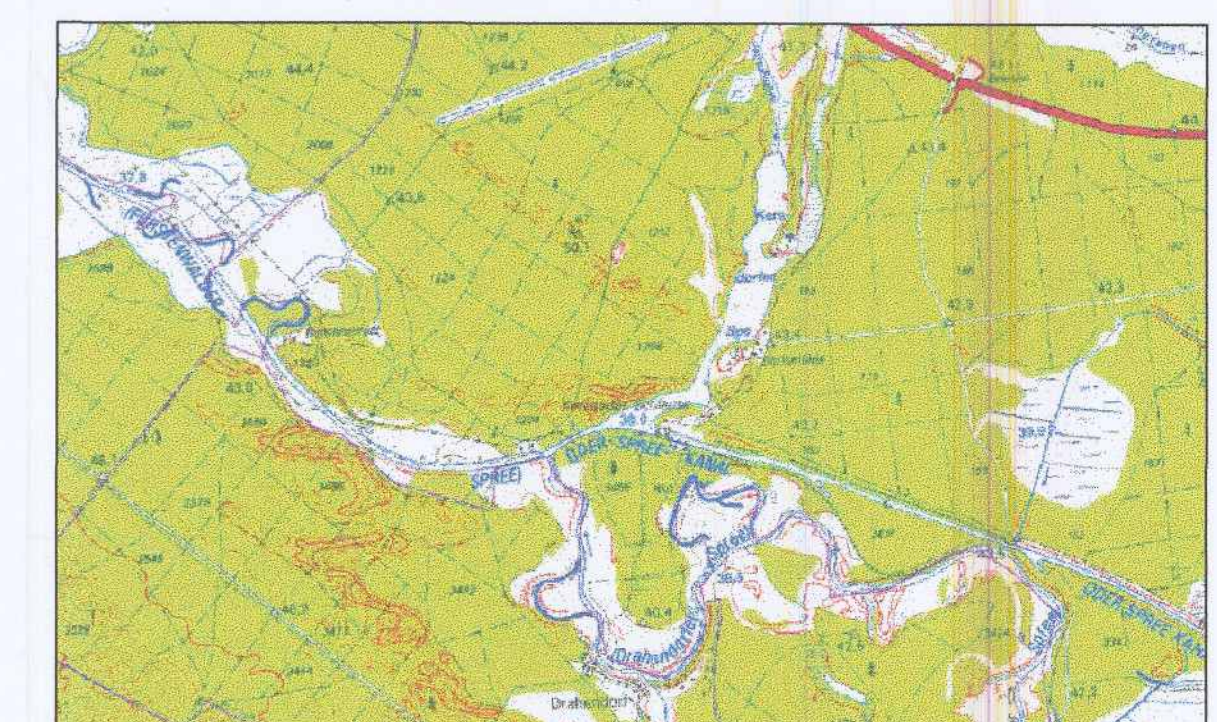
Montag	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Dienstag	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Mittwoch	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Donnerstag	8,00 - 12,00 Uhr und 13,00 - 16,00 Uhr
Freitag	8,00 - 12,00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Mitteilung im Amtsblatt Odervorland Nr. 175 am 1.12.2007 und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die betroffenen Behörden wurden mit Anschreiben vom 27.11.2007 erneut beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2008 die eingegangenen Anregungen nach § 1 Abs.3 BauGB der Abwägung unterzogen.
- Mit Schreiben vom 19.05.2010 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, dass der Bebauungsplan an die veränderten Erfordernisse der Raumplanung angepasst ist.
- Die Gemeindevertretung beschloss auf ihrer Sitzung am 27.09.2010 den Bebauungsplan in der Fassung des Entwurfes vom April 2010 als Satzung. Die beigefügte Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.09.2010, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Ergehen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.11.2010, in Kraft getreten.

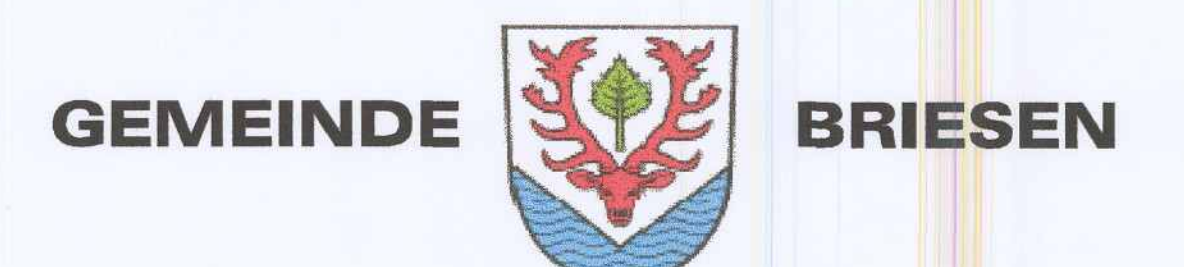
Briesen, den 02.11.2010



Amtdirektor



WOCHENENDHAUSGEBIET "AM REHHAGEN"



GEMEINDE BRIESEN
AMT ODERVORLAND
Bahnhofstraße 1
15518 Briesen / Mark

BEBAUUNGSPLAN

M 1:500
12.08.2010

PLANVERFASSER
IBK -INGENIEURBÜRO KREBS
Witebsker Straße 28
15234 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 / 500 58 04