Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Verbindung mit § 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
   1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   2) - (zulässig)
   3) Anlagen für Verwaltungen,
   4) Gartenbaubetriebe,
   5) Tankstellen.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
   Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die zur Versorgung und Entsorgung dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig.

4. Für jede Wohneinheit muß mindestens ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen geschaffen werden. Gewerbebetriebe müssen die betriebsnotwendigen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen schaffen.

5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung werden folgende Festsetzung für die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:
   (1) Wohngebäude müssen ein Satteldach mit 25° bis 50° Dachneigung haben.
   (2) Die Dächer von Wohngebäuden müssen mit Dachsteinen gedeckt werden.
   (3) Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und anderen Verkehrsflächen auf Baugrundstücken und bei Gemeinschaftsanlagen sind aus Materialien herzustellen, die die Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Falls diese Materialien nicht eingesetzt werden können, ist in begründeten Fällen die Verwendung anderer Materialien gestattet, wenn längs der Verkehrsflächen ausreichend große Pflanzflächen zur Aufnahme des Niederschlagswassers vorhanden sind.
   (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im Zusammenhang mit der angebotenen Leistung zulässig.
   (5) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeitsfläche oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

   Begründete Ausnahmen von diesen Festsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden.

6. "Die Baumbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten und zu pflegen.
   Für die Flächen mit der Bezeichnung T6 gilt daher:
   Bei der Planung und Realisierung von Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass der Waldcharakter zu berücksichtigen und zu wahren ist. Das Fällen von Bäumen ist nur zulässig für
   - die Errichtung von baulichen Anlagen
   - die Errichtung von Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen
   - die Abwendung von Gefahren

   der Umfang der Baumfällungen ist auf das absolute Maß zu begrenzen. Für gefällte Bäume sind Ersatzpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes durchzuführen."

7. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken im Planungsgebiet zu versickern. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.

8. (1) Grundstückseingänge und Grundstückszufahrten sind im Bereich Nordwest nur an den dem öffentlichen Straßenland zugewandten Grundstücksseiten zulässig. An allen anderen Grundstücksseiten, insbesondere bei angrenzender Waldflächen, Wiesen und sonstigen Freiflächen, müssen Grundstückseinfriedungen ohne Türen und Tore errichtet werden.
   (2) Grundstückseingänge und Grundstückszufahrten sind im Bereich Südost nur an den dem öffentlichen Straßenland oder den inneren Erschließungswegen zugewandten Grundstücksseiten zulässig. Bei Grundstücken, die an die östlich benachbarten Waldflächen grenzen, müssen an dieser Seite Grundstückseinfriedungen ohne Türen und Tore errichtet werden.

9. (1) Der Gehölzbestand auf der "Fläche für die Ermäßung von Bäumen und Sträuchern" mit der Bezeichnung T9 ist zu erhalten.
   (2) Der Gehölzbestand ist mit einem Zaun von der Straßenverkehrsfläche abzugrenzen.
   (3) Die Verpflichtung zum Ersatz gilt nicht für notwendige Wege und Zufahrten. Der Zaun darf für Wege und Zufahrten unterbrochen werden.

10. Die Straßenverkehrsflächen mit der Bezeichnung T10 sind mit einer versetzten Doppelreihe Bäume alleeartig zu bepflanzen. Der mittlere Abstand von Baum zu Baum beträgt 16 m. Es sind Hochstämme oder Stammbüsche, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden. Die Baumscheibe hat eine Größe von mindestens 3 m². Jede Baumscheibe ist zusätzlich mit 15 Stauden zu bepflanzen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume:	
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Wildstauden:	
Aconitum napellus	Blauer Eisenhut
Arunous dioicus	Waldgeißbart
Asarum europaeum	Haselwurz
Calluna vulgaris	Heidekraut
Carex pilulifera	Pillen-Segge
Carex sylvatica	Wald-Segge
Genista pilosa	Behaarter Ginster
Glechoma hederacea	Gundermann
Lamiastrum galeobdolon	Goldnessel
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel
Viola odorata	März-Veilchen

11. (1) Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz mit der Bezeichnung T11 ist weitgehend zu erhalten. Einzelne Ausholzungen zum Zweck des Baues von Spieleinrichtungen sind gestattet.
    (2) Auf der Fläche mit der Bezeichnung T11 sind 3 Sträucher (zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm) für jeweils 100 m² der Fläche zu pflanzen. Es sind Sträucher aus der folgenden Liste zu verwenden.

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wachholder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus catharctica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

12. Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" mit der Bezeichnung T12 ist zu bepflanzen. Auf jedem Baugrundstück sind innerhalb der Fläche T12 mindestens 4 Obstbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13. Auf den Baulücken zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Gartenhäuschen und Warenautomaten nicht zulässig.

14. An Gebäuden sind öffnungslose Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Pflanzen aus der folgenden Liste zu verwenden.

Art		Kletterart	Kletterhilfe
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	Schlinger	ja
Clematis montana Rubens	Waldrebe	Ranker	ja
Clematis vitalba	Waldrebe	Ranker	ja
Hedera helix	Efeu	Wurzelkletterer	nein
Jasminum nudiflorum	Echt. Winterjasmin	Sonderkletterer	ja
Lonicera caprifolium	Geißblatt	Schlinger	ja
Lonicera periclymenum	Deutsch. Geißblatt	Schlinger	ja
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wein	Haftscheiben-ranker	nein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wein	Schlinger	ja
Polygonum aubertii	Knöterich	Schlinger	ja
Rosa spec.	Kletterrosen	Kletterer	ja
Vitis vinifera	Echter Wein	Ranker	ja
Wisteria sinensis	Blauregen	Kletterer	ja

15. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung T15 ist parallel zum Wasserauf auf einem Streifen von 2 m Breite mit einer Reihe Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa, zweimal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu bepflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum beträgt im Mittel 8 m.

16. (1) Die Flurstücke 633 und 634 der Gemarkung Briesen, Flur 1, werden als Fläche für Wald festgesetzt.
    (2) Die Flächen sind mit einer Baumart (Forstpflanzgut der folgenden Arten, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 0,8 m) zu bepflanzen:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Quercus rubra	Rot-Eiche

17. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung T17 (Trockenrasenbiotop) ist von Ablagerungen wie Müll, Schutt und Baumaterialresten zu befreien. Die Fläche ist auszuschildern und einzuzäunen. Das Biotop ist durch geeignete Pfle-

18. Auf den Flächen mit der Bezeichnung T18 sind Bäume zu pflanzen. Für jeweils volle 300 m² der Fläche des Baugrundstücks ist ein Laubbaum zu pflanzen (zweimal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm). Auf jedes Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden.

Baumarten:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume:	
Armeniaca vulgaris	Aprikose
Malus domestikus	Kultur-Apfel
Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling

19. (1) Der Gehölzbestand auf der "Fläche für die Ermäßung von Bäumen und Sträuchern" mit der Bezeichnung T19 ist zu erhalten.

20. Die öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung T20 ist zu bepflanzen.
    (1) Es sind drei Laubbäume von Arten der folgenden Tabelle zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

    (2) Es sind mindestens 30 Sträucher (zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm) zu pflanzen. Es sind Sträucharten aus der folgenden Liste zu verwenden.

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wachholder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus catharctica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden (§ 1 Abs. 4 BauGB)

2. Die Gemeindevertretung hat am **09.12.04** den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Die betroffen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **08.02.04** beteiligt worden.

4. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung haben in der Zeit vom **08.02.05 bis 10.03.05** während folgender Zeiten :

Montag	8.00 – 12.00 Uhr	und	13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 – 12.00 Uhr	und	13.00 – 18.00 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 ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **08.02.05 bis 10.03.05** durch Mitteilung im Amtsblatt für das Amt Odervorland **Nr. 143** am **1. Februar 2005** bekannt gemacht worden.

5. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **08.02.05** beteiligt.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **09.06.05** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Aufgrund § 10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 EAG Bau vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359) hat die Gemeindevertretung den geänderten Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **09.06.05** als Satzung beschlossen. Die Begründung zum geänderten Bebauungsplan wurde gebilligt.

Briesen, den 10.06.05 Amtsdirektor

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Briesen, den 10.06.05 Amtsdirektor

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 148 vom 1. Juli 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

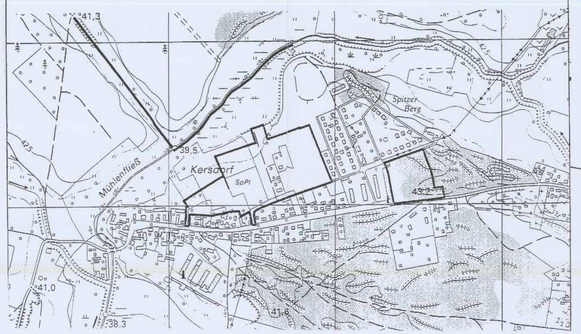
Briesen, den 04.07.05 Amtsdirektor

10. Der Bebauungsplan ist am **1. Juli 2005** in Kraft getreten.

Briesen, den 04.07.05 Amtsdirektor

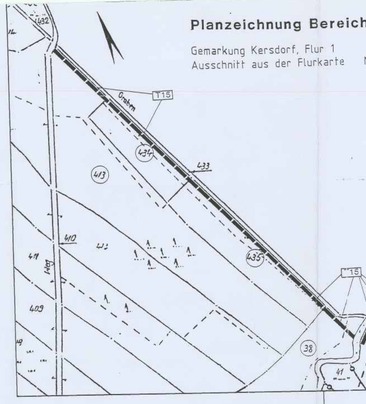
Übersichtskarte des Planungsgebietes

Maßstab 1: 5.000

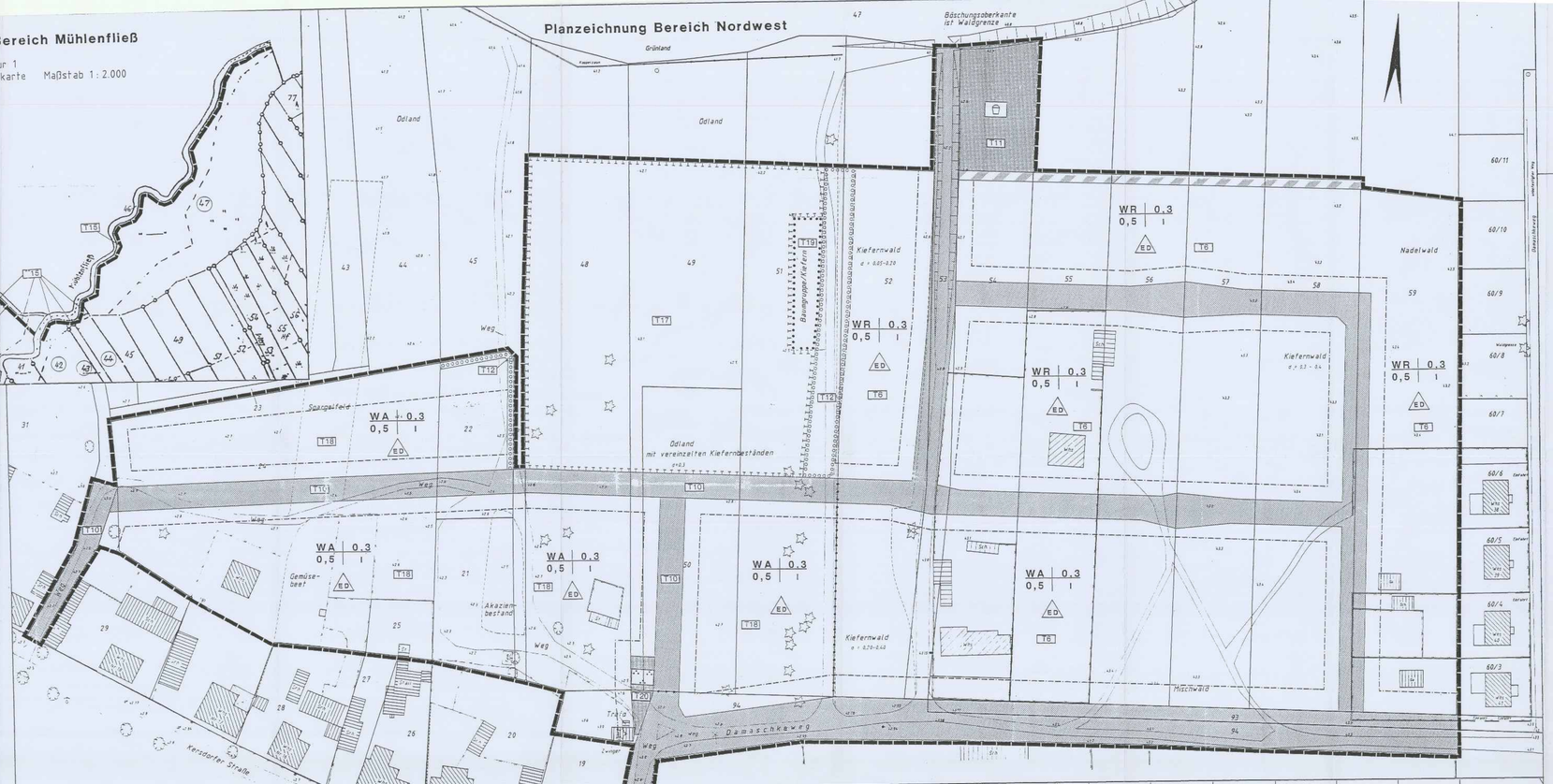


Planzeichnung Bereich Mühlenfließ

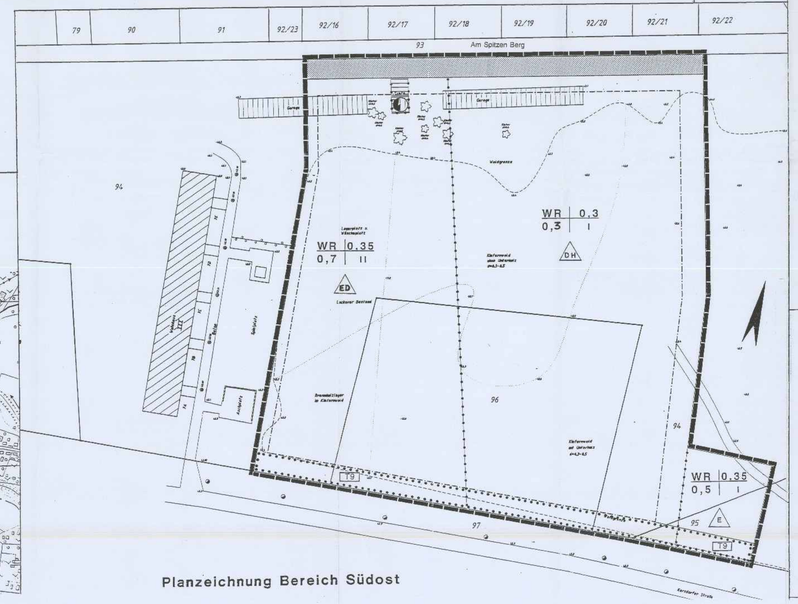
Gemarkung Kersdorf, Flur 1
Ausschnitt aus der Flurkarte Maßstab 1: 2.000



Planzeichnung Bereich Nordwest



Planzeichnung Bereich Südost



Gemeinde Briesen, OT Briesen
Amt Odervorland Landkreis Oder-Spree

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1 „Damaschkeweg"

Teil A - Planzeichnung -
Maßstab : 1 : 500

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- WR — reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze
- 0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser / Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung: Forstweg

Fläche für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: Elektrizitätsversorgung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Spielplatz
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- T6 — Die textliche Festsetzung mit der betreffenden Nummer ist nur innerhalb der bezeichneten Fläche anzuwenden.

Darstellungen ohne Normcharakter

- Holzmast
- Nadelbaum, freistehend
- Höhenpunkt
- Mastaufsatzleuchte
- Zaun
- Flurstücksgrenze und -Nummer

Plangrundlage zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 :
Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Damaschkeweg" in der Fassung der Bekanntmachung v. 29.01.97

Bearbeitungsstand :
Entwurf – 2. Änderung des BP 01 „Damaschkeweg"
Stand : Januar 2005
Änderung des 1. Entwurfes auf Grund des Abwägungsergebnisses
Stand : Juni 2005

Kartengrundlage: Dipl.-Ing. H. Waltsgott, Vermessungsbefugter
Wilaszaner Straße 1 b
15 503 Fürstenwalde
Telefon 033 61-35 98 0
Telefax 033 61-35 98 31

Die Katastergrenzen wurden graflisch ermittelt unter Verwendung amtlicher Unterlagen und eigener Messungen. Höhensystem : NN
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Mai 1993 mit Ergänzungen Stand Mai 1994.

Städtebauliche Planung und technische Bearbeitung der Plangrundlage :

Bernd Mullthaup
Architektur + Stadtplanung
Paul-Lincke-Ufer 44 a
10 999 Berlin
Telefon 612 50 44
Telefax 612 50 47