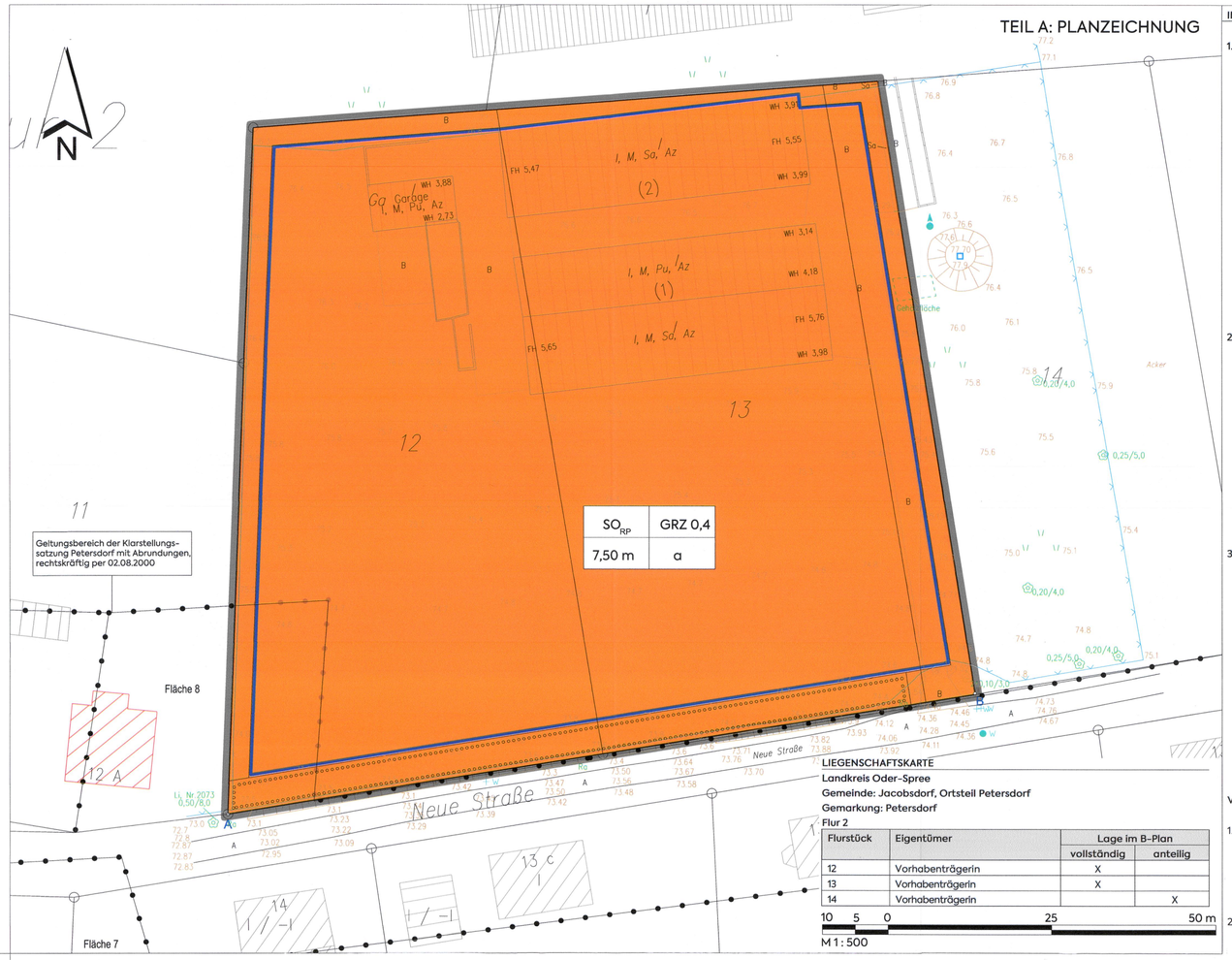
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flurstück	Eigentümer	Lage im B-Plan	
		vollständig	anteilig
12	Vorhabenträgerin	X	
13	Vorhabenträgerin	X	
14	Vorhabenträgerin		X

10 5 0 25 50 m

M 1 : 500

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

RP — Reitsport und Pferdehaltung

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GH 7,50 m — Maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

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

○ A — Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze

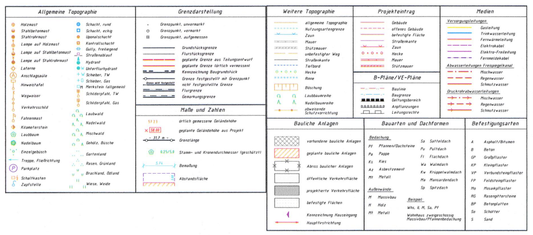
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächensignatur

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Darstellungen des Vermessungsrisses / Lageplans



TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

1.1 **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsport und Pferdehaltung (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport.
Allgemein zulässig sind folgende Nutzungsarten, soweit sie der Zweckbestimmung zuzuordnen sind:
- Pferdebewegungshalle, Reithalle, Führ- und Longierhalle,
- Pferdeställe,
- Lager- oder Stellflächen für Futtermittel und Stroh sowie für reitsportbezogene Maschinen und Geräte.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungsarten zugelassen werden, soweit sie der Zweckbestimmung zuzuordnen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Büros und Versammlungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnmobilstellplätze,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche, spielerische und gesundheitliche Zwecke.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise für haus- und versorgungstechnische Anlagen (z.B. Antenne, Solaranlage) um bis zu 3 m überschritten werden.
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt 76,50 m über NHN.

3. **Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Für die im Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist eine Überschreitung der Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Im Sondergebiet darf an die festgesetzte Baugrenze mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die Mindestabstandsflächentiefe nicht eingehalten wird.

4. **Straßenbegrenzungslinie**

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Neuen Straße.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)**

1.1 **Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der Baugrundstücksfläche des Sondergebietes oder auf den außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegenden Flurstücken Nr. 11, 14 und 15 in der Flur 2 Gemarkung Petersdorf (s. III. Hinweise Nr. 3) sind folgende Baum-/ Strauchanpflanzungen vorzunehmen:
- je angefangene 50 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
  1 Baum mit einer Qualität von StU 14–16 cm,

oder
- je angefangener 1 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
  1 Strauch.

Die Kombination von unterschiedlichen Arten und Qualitäten von Bäumen und Sträuchern ist anzustreben.
Für die Bäume werden Arten der Pflanzenliste 1 und für die Sträucher werden Arten der Pflanzenliste 2 (s. III. Hinweise Nr. 1) empfohlen.
Die Pflanzfestsetzung gilt nicht für bereits bebaute Grundflächen des Baugrundstücks (s. Begründung zum Bebauungsplan, Abb. 2: Heutige Verhältnisse im Plangebiet und Tab. 1: Flächenbilanz-heutige Verhältnisse, Stand 09/2020)

1.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine einreihige Strauchpflanzung unter Verwendung von Sträuchern der Pflanzenliste 2 (s. III. Hinweise Nr. 1) im Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Innerhalb der Anpflanzungsreihe sind Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.

III. Hinweise

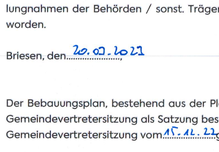
1. **Pflanzlisten**

Pflanzenliste 1: Bäume		Pflanzenliste 2: Sträucher
Laub-/Nadelbäume	Obstbäume	Sträucher (3 x verpflanzt, Höhe 60–80 cm)
Feld-Ahorn	Kultur-Apfel	Gew. Berberitze
Berg-Ahorn	Wild-Apfel	Hainbuche
Spitz-Ahorn	Vogelkirsche	Blutroter Hartriegel
Sand-Birke	Sauer-Kirsche	Strauchhasel
Hainbuche	Gew. Kulturpflaume	Eingriffeliger Weißdorn
Rot-Buche	Kultur-Birne	Zweigriffeliger Weißdorn
Gemeine Esche	Wild-Birne	Weißdorn
Stiel-Eiche		Besen-Ginster
Eberesche		Pfaffenhütchen
Elsbeere		Gew. Traubenkirsche
Winterlinde		Schlehe
Sommerlinde		Purgier-Kreuzdorn
Berg-Ulme		Wild-Rosen
Flatter-Ulme		Schwarzer Holunder
Feld-Ulme		Gemeiner Schneeball

2. **Artenschutz**

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
Vermeidungsmaßnahmen		
ASB1	Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang September bis Ende März)	- Avifauna und Fledermäuse
ASB2	Vor Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist von einem Experten zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.	- Fledermäuse
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen		
ACEF1	Integration von insgesamt 4 Nistkästen an den Bestandsgebäuden: 2 Nistkästen für Nischenbrüter sowie 2 Kunstnester für Rauchschwalben.	- Avifauna

3. **Mögliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
Lage der möglichen Gehölzpflanzung (s. II. Grünordnerische Festsetzungen, Nr. 1.1)
Gemarkung Petersdorf, Flur 2, Flurstücke Nr. 11, 14 und 15



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 04.06.2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2020 im Amtsblatt für das Amt Odervorland ortsüblich bekannt gemacht.

Briesen, den 20.03.2023 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995 mit Schreiben vom 08.02.2021 beteiligt worden.

Briesen, den 20.03.2023 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 14.05.2021 während der Dienstzeiten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.04.2021 im Amtsblatt für das Amt Odervorland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Briesen, den 20.07.2021 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2021 frühzeitigt beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Briesen, den 20.07.2021 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 17.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Briesen, den 20.07.2021 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.05.2022 bis zum 17.06.2022 während der Dienstzeiten 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, am 02.05.2022 im Amtsblatt für das Amt Odervorland ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Briesen, den 20.07.2022 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

7. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Briesen, den 20.07.2022 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am ~~15.11.22~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Briesen, den 20.07.2022 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.11.22 von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 15.11.22 gebilligt.

Briesen, den 20.07.2022 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

10. ~~Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),~~ wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... ~~mit Nebenbestimmungen~~ und Hinweisen - erteilt.

entfällt

(Ort, Datum, ~~Siegelabdruck~~) (Unterschrift) ~~Die Genehmigungsbehörde~~

~~11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.~~

entfällt

(Ort, Datum, ~~Siegelabdruck~~) (Unterschrift) ~~Die Genehmigungsbehörde~~

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

Briesen, den 23.08.2023 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für das Amt Odervorlandortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Briesen, den 11.10.2023 Siegelabdruck M. Rost Amtsdirektorin

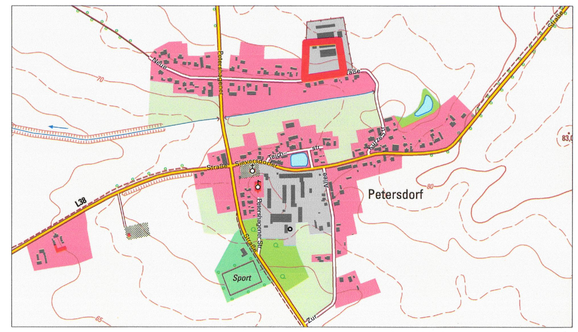
14. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 01.12.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), 12.12.2022 Horst Möhring Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. d. G. v. 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 14 d. G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) v. 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 1 d. G. v. 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG-) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree (Baumschutzverordnung) vom 30.11.2011, i. d. F Bek. v. 16.12.2011 (ABl. 18. Jahrgang, Nr. 16)

mks Architekten – Ingenieure GmbH



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de
www.mks-ai.de

PLANART	PLANNUMMER
BEBAUUNGSPLAN	B-PLAN 01
BAUORT | PROJEKT	PROJEKTNUMMER
AMT ODERVORLAND Gemeinde Jacobsdorf, Ortsteil Petersdorf Bebauungsplan "Reitsport und Pferdehaltung"	2019-91
	STAND
	Juli 2022
AUFTRAGGEBER	LANDKREIS | STADT
Amt Odervorland Bahnhofstraße 3-4 15518 Briesen (Mark)	ODER-SPREE
	BUNDESLAND
	BRANDENBURG
DARSTELLUNG	MAßSTAB
SATZUNGSEXEMPLAR **1. Ausfertigung**	1:500
	PLANGRÖßE
	76,5 x 59,4 cm

BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
F. Krone	F. Krone	06.07.2022	F. Krone