

**Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

- TF 1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- TF 1.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

**Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- TF 2.1 Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- TF 2.2 Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- TF 3.1 Je begonnene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- TF 3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen der Pflanzliste C und Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Je 40 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.
- TF 3.3 Mauern werden zur Einfriedung der Grundstücke ausgeschlossen.
- TF 3.4 Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
- TF 3.5 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rosenschutzgitter) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.
- TF 3.6 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Örtliche Bauvorschriften**
  - TF 4.1 Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchbepflanzungen und/ oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1 m Höhe zulässig.
  - TF 4.2 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer auszubilden.
  - TF 4.3 Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

**Pflanzlisten**  
(G=großkronig, K=kleinkronig, H=Hecke)

- Pflanzliste A - Bäume**
  - Acer campestre, Feld-Ahorn (K/H)
  - Acer platanoides i.S., Spitz-Ahorn (G)
  - Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn (G)
  - Carpinus betulus, Hainbuche (K/H)
  - Fraxinus excelsior, Esche (G)
  - Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer (K)
  - Quercus petraea, Trauben-Eiche (G/H)
  - Quercus robur, Stiel-Eiche (G/H)
  - Salix alba, Silber-Weide (G)
  - Sorbus aucuparia, Eberesche (K/H)
  - Sorbus torminalis, Elsbeere (K/H)
  - Tilia cordata, Winter-Linde (G/H)
  - Tilia platyphyllos, Sommer-Linde (G)
  - Ulmus laevis, Flatter-Ulme (G/H)
  - Ulmus minor, Feld-Ulme (K/H)

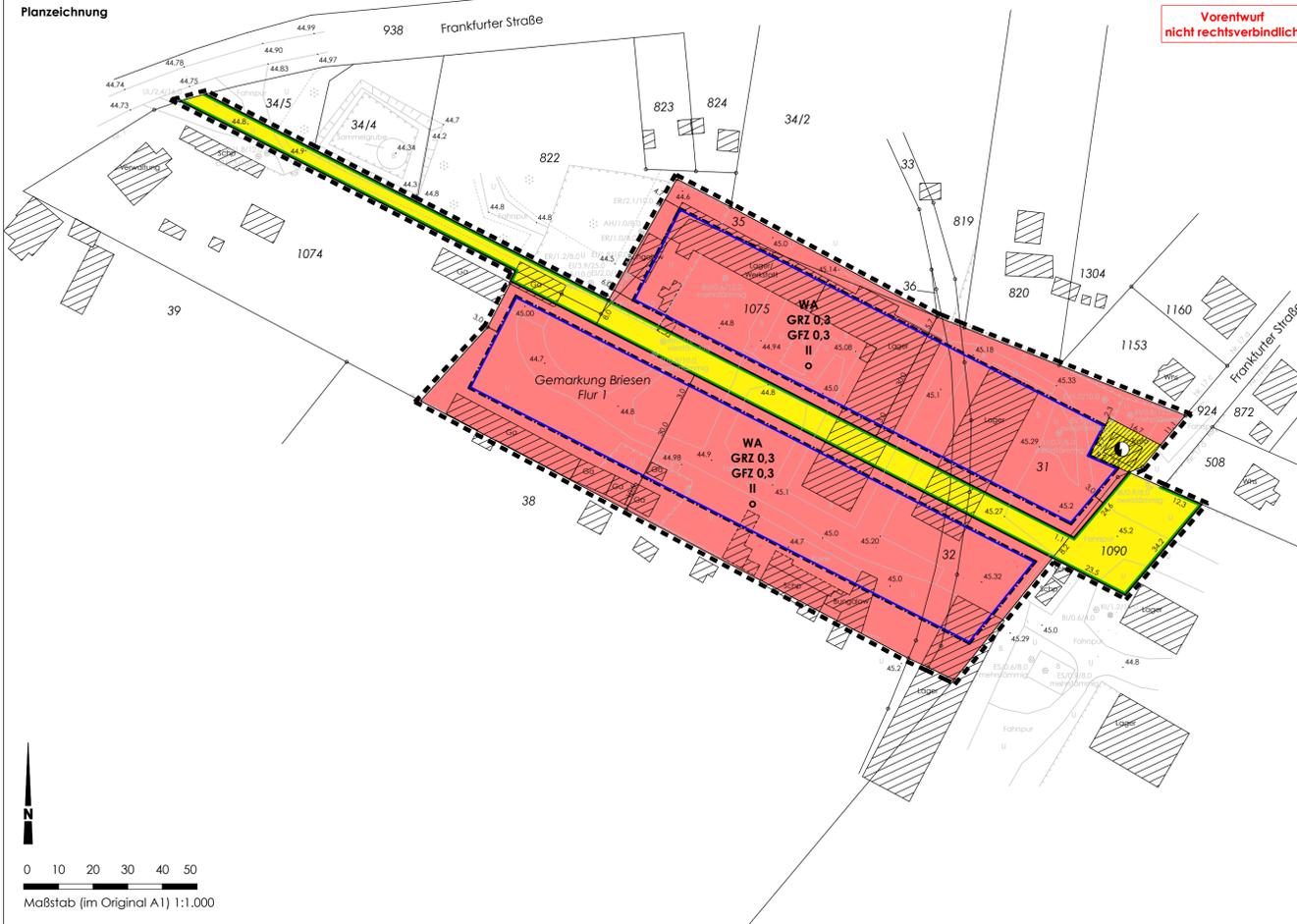
- Pflanzliste B - Sträucher**
  - Acer campestre, Feld-Ahorn (H)
  - Carpinus betulus, Hainbuche (H)
  - Cornus sanguinea, Roter Hartriegel (H)
  - Corylus avellana, Haselnuss (H)
  - Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn (H)
  - Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn (H)
  - Euonymus europaea, Gem. Spindelstrauch (H)
  - Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche (H)
  - Prunus spinosa, Schlehe (H)
  - Rhamnus cathartica, Purgier-Kreuzdorn (H)
  - Rosa canina, Hunds-Rose (H)
  - Rosa corymbifera, Hecken-Rose (H)
  - Rosa rubiginosa, Wein-Rose (H)
  - Rubus fruticosus, Wild-Brombeere (H)
  - Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (H)
  - Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball (H)

- Pflanzliste C - Rasen/ Wiese**
  - Rosensaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, mit einem Anteil von ca. 30 % Kräutern
  - Rosensaatgutmischung RSM 8.1 Biotopfläche, mit einem Anteil von ca. 30 % Kräutern

**Rechtliche Grundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl. I/18, Nr. 25)

**Bebauungsplangrundlage** Stand Juli 2019  
Vermessungsbüro Sydow & Scheu  
Ernst-Thälmann-Straße 53 15517 Fürstenwalde  
Tel. +49 3361 5294 Fax +49 3361 344513

**Planzeichnung**



Vorentwurf  
nicht rechtsverbindlich

**Hinweise**

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Bei Gehölzentrfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Die Satzung der Gemeinde Briesen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Stellplatzabläsesatzung der Gemeinde Briesen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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.

....., den .....

Vermesser .....

**Ausfertigung**

Die Gemeindevertreterversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausfertigt.

Briesen, den .....

Bürgermeister .....

Siegel

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Briesen Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Briesen, den .....

Bürgermeister .....

Siegel.....

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO
- GFZ 0,25 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse z.B. II § 16 Abs. 2 BauNVO

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- o Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Flächen für Versorgungsanlagen**

- Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- 150 Längenbemaßung in Meter

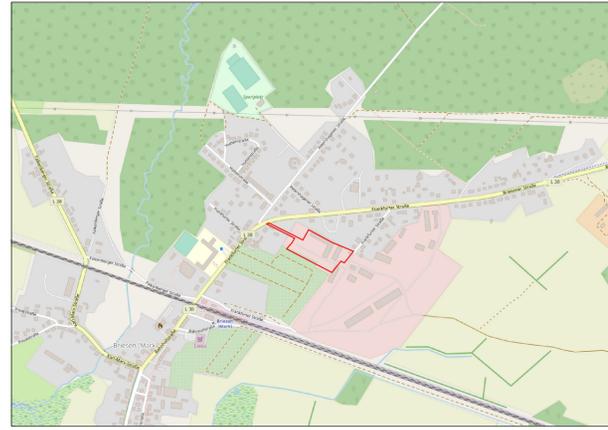
**Nachrichtliche Darstellungen**

- Flurstücksgrenze
- 31 Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- 44,8 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull

**Bebauungsplan "Briesen Mitte"**  
Gemeinde Briesen (Mark)



**Vorentwurf**  
25.09.2019



Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Briesen Mitte"

**Gemeinde Briesen (Mark), Amt Odervorland**  
Bahnhofstraße 3-4 15518, Briesen (Mark)  
Fon +49 33607 897-10 Fax +49 33607 897-99  
amt-odervorland@t-online.de