Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 184).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" dient der Erholung. Im Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser zulässig. (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

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

1.2.1 Im Wochenendhausgebiet sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.2.2 Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 55 qm nicht überschreiten. (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1.2.3 Ausnahmsweise ist im mit A, B, C, D bezeichneten Baufenster, ein Wochenendhaus mit einer Grundfläche von maximal 67 qm zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

1.2.4 Ausnahmsweise ist im mit E, F, G, H bezeichneten Baufenster, ein Wochenendhaus mit einer Grundfläche von maximal 75 qm zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

1.2.5 Bei der Ermittlung der Grundfläche der Wochenendhäuser bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von insgesamt 25 qm unberücksichtigt. (§16 Abs. 6 BauNVO)

1.2.6 Ausnahmsweise kann im mit I, J, K, L bezeichneten Baufenster bei der Ermittlung der Grundfläche des Wochenendhauses eine Terrasse bzw. überdachter Freisitze bis zu einer Grundfläche von insgesamt 38 qm unberücksichtigt bleiben. (§16 Abs. 6 BauNVO)

1.2.7 Im Sondergebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Im Wochenendhausgebiet ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, grundstücksinternen Zufahrten und Erschließungswegen und der festgesetzten Verkehrsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Kies- und Holzbeläge oder Natursteinpflaster und -platten in Splitt, Kies oder Sand weitfugig verlegt) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.4 Bindung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.4.1 Im Wochenendhausgebiet sind einheimische Bäume ab 60 cm Stammumfang (StU), gemessen in 130 cm Höhe grundsätzlich zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.4.2 Nach Festsetzung 1.4.1 zu erhaltende Bäume können auf Antrag ausnahmsweise gefällt werden, wenn ihr Abstand zu einem beabsichtigten Bauvorhaben kleiner als 2,5 m ist und durch das Bauvorhaben eine Schädigung des Baumes zu erwarten ist. Die Beseitigung solcher Bäume ist durch Pflanzung einheimischer Baumarten auszugleichen. Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei einheimische Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein einheimischer Baum (2 x verpflanzt mit StU 10-12). Geschützte Bäume dürfen auf Antrag außerdem ausnahmsweise gefällt werden, wenn sie krank sind und ihre Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbaren Aufwand nicht möglich ist oder Gefahren für Personen oder Sachen von ihnen ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können. Die Beseitigung solcher Bäume ist nicht ausgleichspflichtig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

2.1.1 Im Wochenendhausgebiet sind nur offene Garagen (inkl. Carports) und Stellplätze im Sinne der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 12. Oktober 1994 (GVBl. II S. 948), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. März 2005 (GVBl. II S. 159) zulässig.

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Wochenendhausgebiet -

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 55 qm	Grundfläche (GR)
GRZ 0,12	Grundflächenzahl (GRZ)
FH 56 m üNHN	Firsthöhe über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Informative Darstellungen

10m Abstandsmaß

Nordpfeil

Plangrundlage

Haupt- und Nebengebäude (Bestand)	Kabelkasten
Flurstücksgrenze	Baumkrone
56/11 Flurstücksnummer	Laubbaum
Einfriedung	Nadelbaum
Zufahrt, unbefestigter Weg	Waldbaumbestand (Kiefern)
51.18 Höhenpunkt	Bewaldungsbegrenzung
Fahnenmast	Kanaldeckel (rund)
Mast (für Telefonleitung)	Kanaldeckel (eckig)
Laterne (elektrisch)	

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 11.06.2012 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz, den 06.08.2012

Siegel:

Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den 06.08.2012

Siegel:

Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Der Beschluss des Bebaungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 22.08.2012 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündungsblatt für die Stadt Beelitz bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Beelitz, den 11.10.2012

Siegel:

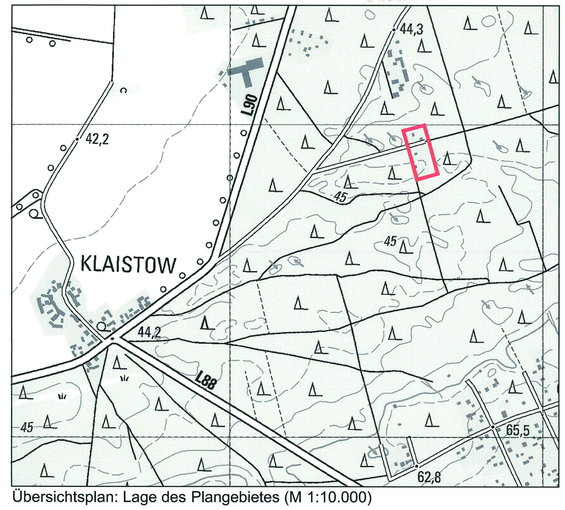
Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 07.08.2012

Siegel:

Unterschrift, Vermessungsstelle



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes (M 1:10.000)

Hinweise

Ausgleich
Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erfolgt in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des B-Plangebietes und wird verbindlich durch vertragliche
Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Flächenagentur Brandenburg GmbH, der Stadt Beelitz und dem/den Grundstückseigentümer(n) des Plangebietes geregelt. Grundlage dafür bildet die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan.

Waldumwandlung / forstrechtliche Kompensation
Da der B-Plan keine Regelungen zu einer evtl. notwendigen Waldkompensation trifft, ist über eine potentiell durch den Bebauungsplan ermöglichte Waldumwandlung und die dafür notwendige Kompensation, gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne, vom 14. August 2008 (ABl. f. Brandenburg, Nr. 38/2008, S. 2189.), im anschließenden konkreten Genehmigungsverfahren zu entscheiden (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren), wobei die untere Forstbehörde beteiligt werden muss.

Umgang mit Feuer
Das Plangebiet liegt umgeben von Waldflächen, die ein hohes Waldbrandrisiko aufweisen. Um der Waldbrandgefahr entgegenzuwirken, wird auf § 23 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG, vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 Nr. 06 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09 Nr. 08 S. 175, 184) hingewiesen.

weitere Baumschutzhinweise
Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss nach Festsetzung Nr. 1.4.1 zu erhaltenden Bäume sind informativ in der Begründung dargestellt. Die per Abbildung dargestellte Situation kann sich im Laufe der Zeit durch Nachwuchs, genehmigte Fällungn und natürliche Abgänge verändern.
Bei der Pflanzung von neuen Bäumen sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücke einzuhalten, die sich aus dem zum Zeitpunk der Planzung gültigen Brandenburgischen Nachbarschaftsrecht ergeben.
Der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 (ABl. f. Brandenburg, Nr. 46/2008, S. 2527) listet in Brandenburg heimische Baumarten auf, die für mögliche Ausgleichspflanzungen relevant sein können.
Abgesehen von den in Festsetzung 1.4.2 definierten Ausnahmen, kann in Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des B-Planes befreit werden. Für den Antrag auf Ausnahme bzw. ABefreiung ist nach Brandenburgischer Bauordnung für baugenehmigungspflichtige Vorhaben die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, für nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben die Stadt Beelitz als Sonderordnungsbehörde.

Verkehrsflächen
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Trinkwassereigenversorgung
Errichtung, Betrieb und Nutzung von Brunnenanlagen zur Eigenwasserversorgung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Brandenburgischem Wassergesetz.

Artenschutz
Im Plangebiet sind auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner und besonderer Artenschutz) anzuwenden.
Zur Vermeidung von hier definierte Verbotstatbeständen im baumgeprägten Plangebiet, sind, entsprechend der Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) und unter Beachtung des Erlasses zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass - des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Lands Brandenburg, Baumfällungen im Plangebiet grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der für den im Plangebiet vorhandenen Lebensraum typischen Vogelarten (bspw. waldbewohnende Eulenvögel, verschiedene Spechtarten) zulässig - also vom 01. September bis zum 20. Februar. Darüberhinaus ist es in Anwendung des § 39 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Damit ist die Baumfällung aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich nur vom 01. Oktober bis zum 20. Februar im Plangebiet zulässig.

Stadt Beelitz — GT Klaistow

B-Plan "Wochenendhausgebiet Am Fercher Weg"

Stand: Satzungsbeschluss

Maßstab: 1: 500 (im Original)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

IDAS Planungsgesellschaft mbH
Bearbeiter: Böhm/Altermann
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-610271
Fax: 03371-622944
e-mail: idasgmbh@gmx.de