

Stadt Havelsee - Ortsteil Briest, Amt Beetzsee: Bebauungsplan "Westlich der Wohnanlage am Mühlenweg"

VERFAHREN

1. Aufstellung
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Briest vom 08.06.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten: Briest, Dorfstraße 9 vom 22.06.1999 bis zum 07.07.1999 erfolgt.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

2. Planungsanzeige
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 31.01.2001 beteiligt worden. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung hat am 16.11.2001 der Planungsanzeige zugestimmt.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.09.2002 durchgeführt worden.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

4. Entwurf
Die Stadtverordnetenversammlung Havelsee hat am 26.09.2002 den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

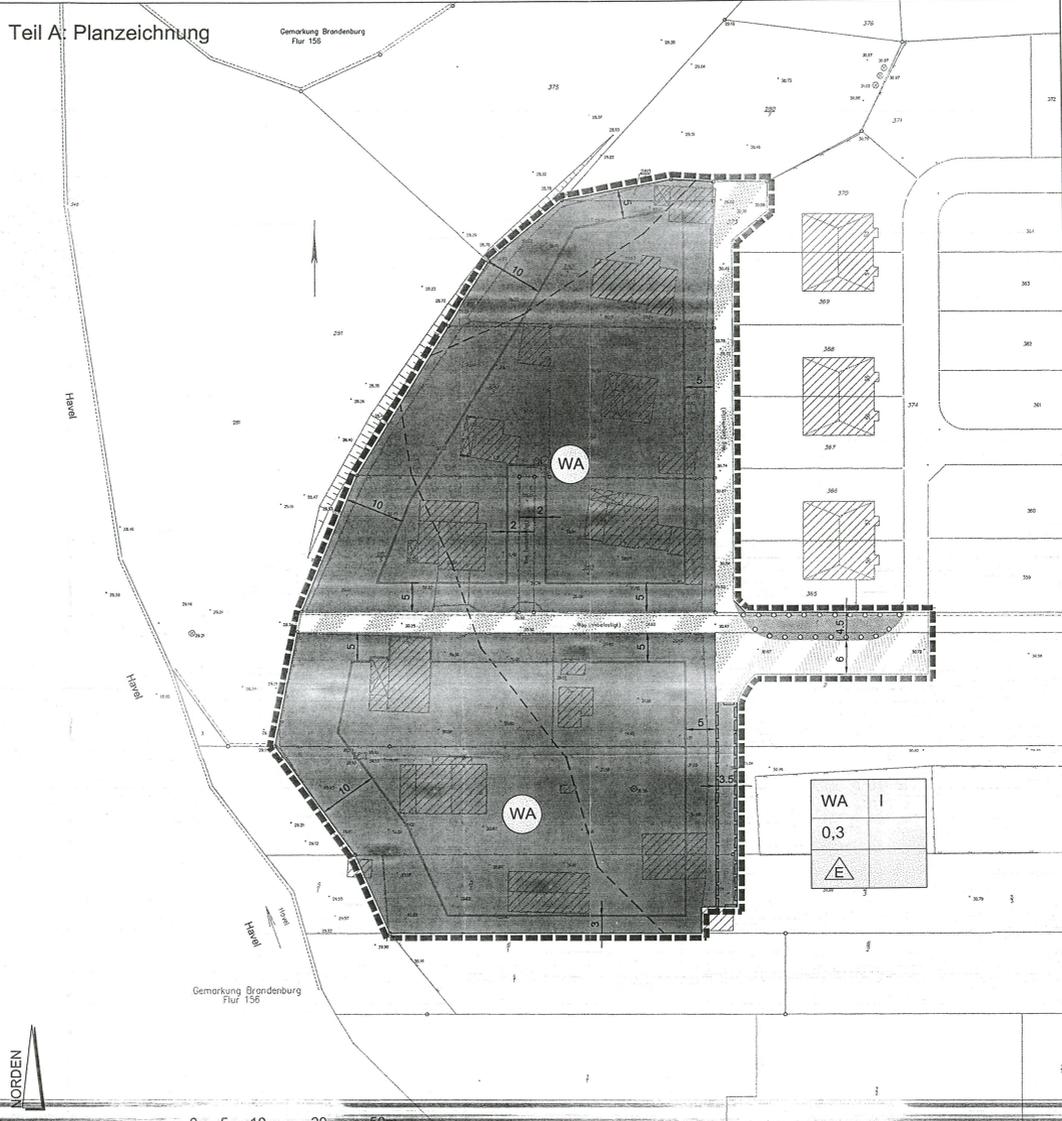
Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 28.10.2002 bis zum 27.11.2002 im Amt Beetzsee zu folgenden Zeiten:
Mo., Mi. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr
Di. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Do. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr
Fr. 8.00-12.00 Uhr
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.10.2002 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nummer 10/2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor



Teil A: Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Planzeichen	PlanzV-Nr.	Erläuterung	Rechtliche Grundlage
1.		Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	1.4.3	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2.		Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO
0,3	2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	2.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
3.		Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 u. 23 BauNVO
E	3.1.1.	Nur Einzelhäuser zulässig	
	3.5	Baugrenze	
4.		Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 u. (6) BauGB
	6.1	Straßenbegrenzungslinie	
	6.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
5.		Grünflächen	§ 5 (2) 5 u. (4), § 9 (1) u. (6) BauGB
		öffentliche Grünfläche	
6.		Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25 BauGB
	13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	
7.		Sonstige Planzeichen	
	15.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	

Geschosszahl
 Art der baulichen Nutzung
 Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)
 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
 Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt)
 Bauweise

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

7. Planunterlagen
Die verwandte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Wusterwitz, den 10.03.2003
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Jürgen Meyer

8. Abwägung
Die Stadtverordnetenversammlung Havelsee hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 13.02.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

9. geänderter Entwurf
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom bis zum im Amt Beetzsee zu folgenden Zeiten:
Mo., Mi. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr
Di. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Do. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr
Fr. 8.00-12.00 Uhr
erneut öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nummer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

10. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplan-Entwurf aufgefordert worden.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

11. Abwägung
Die Stadtverordnetenversammlung Havelsee hat die im Zuge des Verfahrens der Entwurfsänderung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

12. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.02.03 von der Stadtverordnetenversammlung Havelsee als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Havelsee, den 05.03.03
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 12.03.03
Der Amtsdirektor

Maßstab 1:500

13. Genehmigung
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.05.2003 Az.: 022/03 mit Auflage erteilt.

Havelsee, den 12.06.2003
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 13.06.2003
Der Amtsdirektor

14. Nebenbestimmungen / Auflage
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Auflage wurde erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.06.2003 Az.: 022/03 bestätigt.

Havelsee, den 12.06.2003
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 13.06.2003
Der Amtsdirektor

15. Ausfertigung
Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Havelsee, den 12.06.2003
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 13.06.2003
Der Amtsdirektor

16. Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.07.2003 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nummer 7/2003 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 Fälligkeit und Erläsch von Entscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 03.07.2003 in Kraft getreten.

Havelsee, den 04.07.2003
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

Beetzsee, den 08.07.2003
Der Amtsdirektor

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137); geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 21. Juli 1992 (GVBl. I, S. 208), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 124).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)
1.1.1 Von den gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich zulässig:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO)
1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die nach § 19 [4] 3 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
1.2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 (1) 6 BauGB je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig.

1.3 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)
1.3.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO gemäß § 23 [5] BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 [1] und § 6 BauNVO nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der mit Fahrrechten versehenen Flächen zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25a BauGB)
1.4.1 Die mit Planzeichen 13.2.1 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot ist vollständig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baumanteil beträgt 2 Stück.
Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3-mal verpflanzt mit Ballen.
Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen, Pflanzdichte: 1 Stück pro 1,5 m².
Pflanzqualitätskriterien gebildet 03.06.03 i.H.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 [1] 21 BauGB)
1.5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Liefer-, Feuerweh-, Rettungsdienste und Entsorgungsfahrzeuge sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 [6] BauGB)
§ 11 BbgDSchG: Unterschutzstellung von Bodendenkmälern
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich geschützter Bodendenkmäle.
§ 12 (2) Bei Vorhaben, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, trägt der Veranlasser im Rahmen des ihm Zumutbaren die Kosten für den Schutz und die Erhaltung der Denkmäle, die dadurch mittelbar oder unmittelbar betroffen sind.
§ 15 (1) Wer ein Denkmal instand setzt, wiederherstellt, umgestaltet oder verändert, in seiner Nutzung verändert, von seinem Standort entfernt, durch Veränderung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen oder sonstigen Maßnahmen in seiner Umgebung, in seiner Substanz oder seinem Erscheinungsbild verändert oder beeinträchtigt, bedarf einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.
§ 15 (3) Alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern sind dokumentationspflichtig; verantwortlich dafür ist der Eigentümer, der sonstige Nutzungsberechtigte oder die Veranlasser nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde.
§ 31 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen, die nach § 15 (1) (...) der Erlaubnis bedürfen, ohne Erlaubnis oder abweichend von ihr durchführt oder durchführen lässt.

§ 48 BbgNatSchG: Bauverbote an Gewässern
(1) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dürfen an Bundeswasserstraßen, Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Anstand bis fünfzig Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Fachminister wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Benehmen mit dem Ausschuss für Landesentwicklung und Umweltschutz des Landtages das Bauverbot auf sonstige Gewässer auszudehnen.
(2) Absatz 1 gilt nicht.
1. für bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen sowie zum Zwecke der Überwachung der Bewirtschaftung, der Unterhaltung oder des Ausbaus eines oberirdischen Gewässers errichtet oder geändert werden,
2. für Vorhaben, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder sonst zugelassen waren,
3. für Anlagen des öffentlichen Verkehrs.
(3) Die untere Naturschutzbehörde kann von dem Bauverbot nach Absatz 1 eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn
a) die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes geringfügig sind oder
b) die Ausnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind; es können Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder die Zahlung einer Ausgleichsabgabe angeordnet werden.
Hat der Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde einer beabsichtigten Ausnahmegenehmigung widersprochen, ist für deren Erteilung die Zustimmung der obersten Naturschutzbehörde erforderlich. Diese gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von drei Monaten anders entschieden wird.

Hinweise
1. Im Plangebiet ist zukünftig gegebenenfalls mit Lärmbelastungen durch startende und landende Flugzeuge zu rechnen, da die Luftverkehrskonzeption des Landes Brandenburg eine Entwicklung des Flughafen Brandenburg-Briest zum Regionalflughafen vorgesehen ist. Da zurzeit keine Lärmprognoseberechnungen vorliegen, können im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine Maßnahmen zu passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Es auf eventuell zu erwartende diesbezügliche Auflagen in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Gehört zum Bescheid vom 19.06.2003 und ist Schreiben vom 18.07.03

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen von anderen Vorschriften (§ 9 [6] BauGB)
50m - Uferschutzzone (§ 48 BbgNatSchG)

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich geschützter Bodendenkmäle gemäß § 11 BbgDSchG.

Darstellungen ohne Normcharakter
Flurstücknummern
Höhenangaben
Gebäude
Zaun
Böschung
Bepflanzungen

Übersichtsplan Maßstab 1:15.000

Entwurf
Stand: Januar 2003

PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320

Stadt Havelsee - Ortsteil Briest
Amt Beetzsee
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan
"Westlich der Wohnanlage am Mühlenweg"

Maßstab 1:500