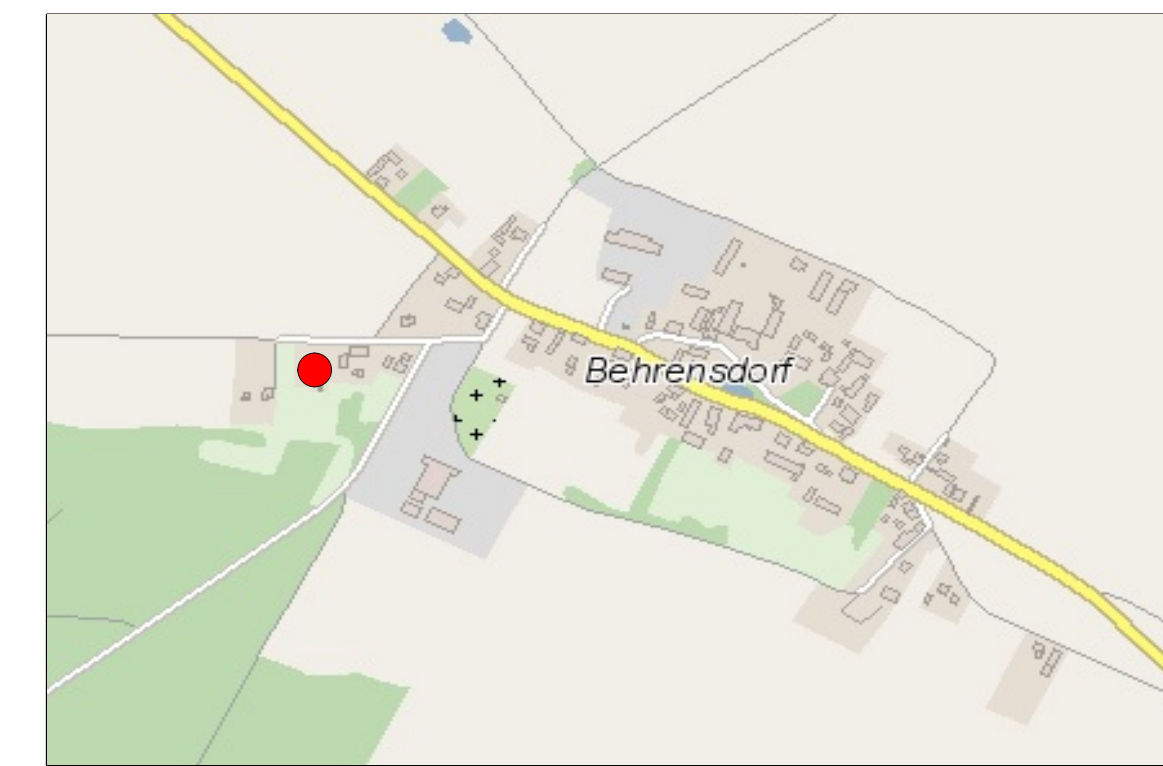


LAND BRANDENBURG
LANDESKREIS ODER - SPREE
GEMEINDE RIETZ - NEUENDORF
ORTSTEIL BEHRENSDORF
BEBAUUNGSPLAN
- Möllendorfer Weg -
SATZUNG



STAND: 29. Oktober 2015
Planverfasser:
architekturbüro civitas
Dr. Regina Bolck & Rüdiger Reißig
Ackerstraße 35 - 10115 Berlin
TEL: 030 / 2824762 - FAX: 030 / 27596765

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet - WR - gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - 1.2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

(1) Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von nicht mehr als 0,15 zulässig.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche baulicher Anlagen (GR) um höchstens 50 v.H. durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch nichtunterkellerte und nichtüberdachte Terrassen ist zulässig.
 - 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(1) Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Gebäuden mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässig.
 2. überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist auf den festgesetzten Wohnbaufäche auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

(1) Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die erforderliche Mindesttiefe der seitlichen Abstandsflächen 2,60 m betragen, wenn die halbe Wandhöhe nicht größer als 2,60 m ist.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - (1) Flächen für Stellplätze, Wege, Zu- und Ausfahrten sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.
 - (2) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück Nr. 200/2 der Flur 1 in der Gemarkung Behrens Dorf (Bezugsdatum: 04.06.2014) ist eine extensive Wiese mit einer Größe von mindestens 510 m² herzustellen. Dazu ist die Einsaat mit Wiesengräsern und Kräutern vorzunehmen. Auf dieser Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
 - (3) Je angefangene 50 m² versiegelter Grundfläche auf dem Baugrundstück ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Obstbaum zu pflanzen. Es sind Hochstämme alter, regionaler Sorten zu verwenden. Die Verwendung von Sorten der Pflanzliste wird empfohlen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 18. Februar 2009 (ABl. S. 459)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S.3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

II. Hinweise
1. Pflanzliste

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Alte Apfelsorten | Alte Birnensorten |
| Altländer Pfannkuchenapfel | Augustbirne |
| Ananasrenette | Blutbirne |
| Angelner Borsdorfer | Clapps Liebling |
| Bananenrenette | Gellerts Butterbirne |
| Baumanns Renette | Gute Graue |
| Berner Rosenapfel | Köstliche von Chameux |
| Blanker Apfel | Neue Poiteau |
| Blutroter Gravensteiner | Pastorenbirne |
| Borsdorfer Herbstrenette | Rote Bergamotte |
| Charlamowsky | Vereinsdechantsbirne |
| Cox Orangenrenette | |
| Cox Pomona | Alte Kirschsornten |
| Deutscher Goldpepping | Büttners Rote Knorpelkirsche |
| Gelber Bellefleur | Große Schwarze Knorpelkirsche |
| Gelber Richard | Kassins Frühe Herzkirsche |
| Gravensteiner | Morellenfeuer |
| Hasenkopf | Schneiders Späte Knorpelkirsche |
| Holsteiner Zitronenapfel | |
| Jakobsapfel | Alte Pflaumensorten |
| Landsberger Renette | Anna Späth |
| Mecklenburger Königsapfel | Ersingers Frühzwetsche |
| Pasmarose | Gelbe Eierpflaume |
| Rheinischer Bohnapfel | Große Grüne Reneclode |
| Roter Boskoop | Gubener Spilling |
| Roter Wintertraubenapfel | Hauszwetsche |
| Wintergoldparmäne | Kleiner Gelbroter Spilling |

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23 Januar 1990 und Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe bauliche Anlage

- | | | |
|-------------------|---|--|
| Reines Wohngebiet | (§ 3 BauNVO) | |
| Offene Bauweise | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) | |
| Baugrenze | (§ 23 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) | |

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- | | |
|--------------------|--|
| Private Grünfläche | |
|--------------------|--|

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- | | |
|--|--|
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |
|--|--|

Erhaltung Einzelbaum

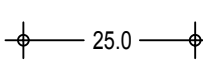


Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Vermaßung - Maßangabe in m



PLANUNTERLAGE

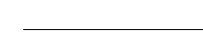
Wald



vorhandene Gebäude



Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze



Grundstücksnummer

9

Flurstücksnummer (Bezugsdatum: 04.06.2014)

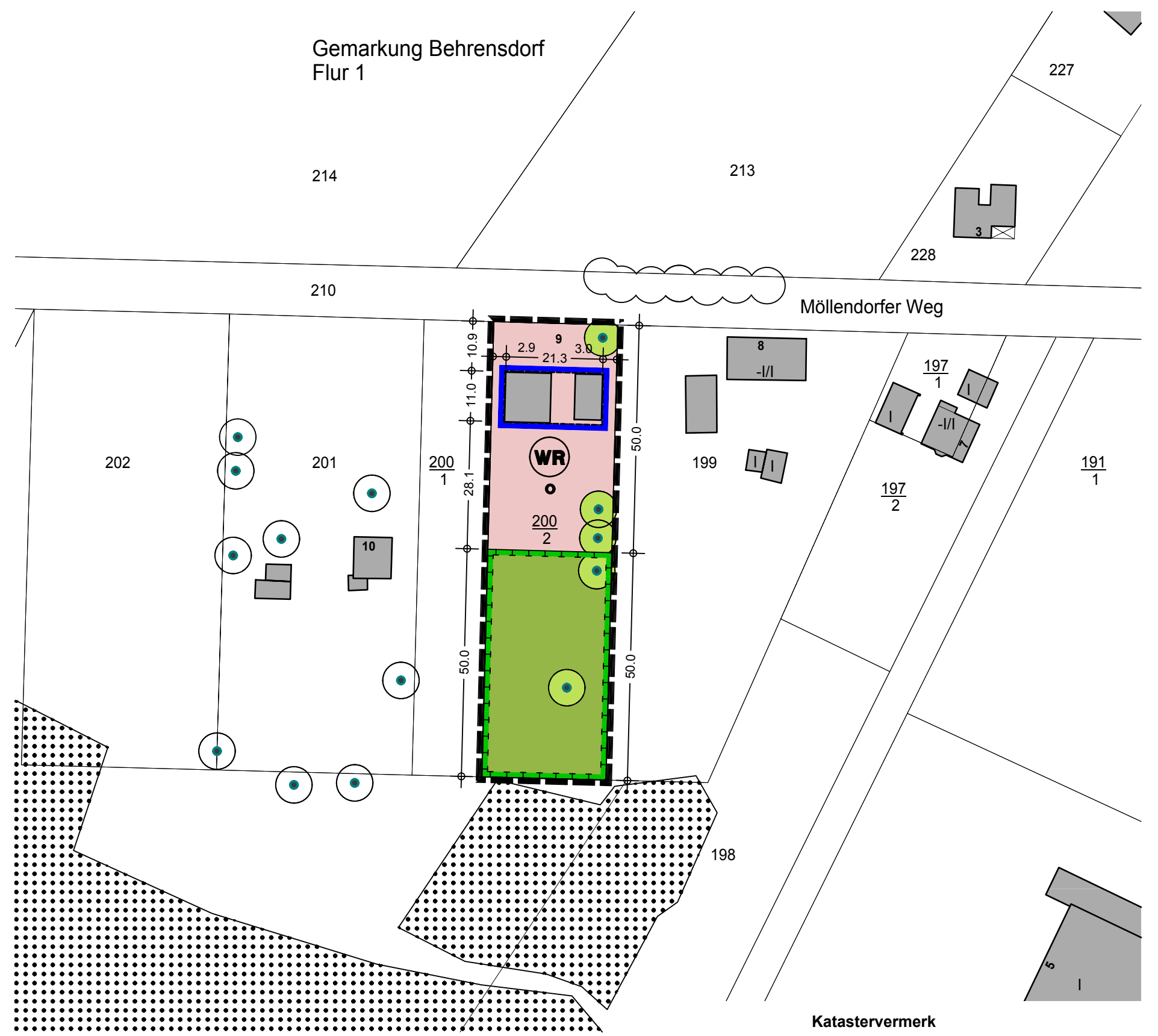
200/2

Flurbezeichnung (Bezugsdatum: 04.06.2014)

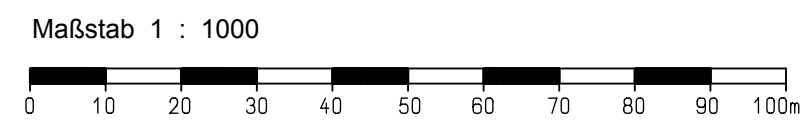
Flur 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Flur 1 und umschließt das Flurstücknummer 200/2. (Bezugsdatum für die Flurstücksbezeichnung: 04.06.2014)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, soweit sie in diesem Bebauungsplan verwendet werden.



PLANZEICHNUNG



Katastervermerk
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den
(Unterschrift)
- Siegel - Leiter des Katasteramtes/ÖBVI

Satzungsbeschluss
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (VB.I/07, r. 19, S.286) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, Nr. 32), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rietz-Neuendorf den nebenstehenden Bebauungsplan „Möllendorfer Weg“, bestehend aus der Plazeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss vom als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Rietz-Neuendorf, den
(Unterschrift)
- Siegel - Bürgermeister

Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplans "Möllendorfer Weg" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am mit/ohne Auflagen und/oder Maßgaben erteilt.

Rietz-Neuendorf, den
(Unterschrift)
- Siegel - Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan „Möllendorfer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rietz-Neuendorf, den
(Unterschrift)
- Siegel - Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgegeben 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Rietz-Neuendorf, den
(Unterschrift)
- Siegel - Bürgermeister