Bebauungsplan Nr. 09 Grünheide

"Hotel Eichenallee"

Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 Teil I S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 Teil I S. 137),

Bebauungsplan Nr. 09 Grünheide "Hotel Eichenallee"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 89 Abs. 10 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. 1994 Teil I S. 126 ff.) geändert durch G zur Änderung der BbgBO vom 18.12.1997 (GVBl.1998 Teil I S. 124 ff.). Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Planzeichen

nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1996

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

Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung (Par. 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16 BauNVO)

0,55 Grundflächenzahl
FH=12,00 maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (Gebäudelänge > 50 m)
Baugrenze

9. Grünflächen (Par.9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

private Grünflächen

10. Wasserflächen (Par.9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par. 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung Bäume
Erhaltung Sträucher
Anpflanzung Bäume
Anpflanzung Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Par. 1 Abs.4, Par.16 Abs.5 BauNVO)
Flurstücksgrenze
191 Flurstücksnummer
15 Vermaßung

gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 Teil I S. 2141, ber. BGBl. 1998 Teil I S. 137)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch die Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. Teil I, S. 2995)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1.6.1994 (GVBl. I S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Textliche Festsetzungen

1 Die Sondergebietsnutzung (SO 1, SO 2) wird für die Fremdenbeherbergung einschließlich der dazu notwendigen Funktionen, des sind Gastronomie, Serviceeinrichtungen, Fitnessanlagen und Tiefgaragen, festgesetzt. Für den Bereich SO 3 wird eine Tiefgaragennutzung festgesetzt.
Par. 9 (1) Nr.1 BauGB

2 In SO 3 ist die Plangebietsgrenze zugleich die Grenze der bebaubaren Fläche.
Par. 9 (1) Nr.1 BauGB

3 In SO 1 ist auf 100 qm die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe um 2,00 m zulässig.
Par. 9 (1) Nr.1 BauGB

4 Die abweichende Bauweise wird für die Zulässigkeit einer Gesamtgebäudelänge eines Baukörpers > 50 m festgesetzt. Das Gesamtgebäude, das diese Festsetzung ausnutzt, ist in SO 1 und SO 2 aus mehreren Teilbaukörpern zu erstellen. Die Teilbaukörper dürfen dabei eine Kantenlänge von 30 m nicht überschreiten.
Par. 9 (1) Nr.2 BauGB

5 Im Bereich SO 3 ist eine erdüberdeckte Tiefgarage zulässig. Die dazu notwendigen Anlagen - Zufahrten, Ausgänge, Lüftungsbauteile, Absperrungen, Pergolen - sind ebenfalls zulässig.
Die Erdüberdeckung der Tiefgarage muß mindestens 30 cm betragen.
Der erdüberdeckte Teil der Tiefgarage ist mit einer
permanenten Vegetationsdecke zu versehen, darunter mind. 10 Prozent Sträucher.
Par. 9 (1) Nr.1 u. Nr. 25 BauGB

6 In Verbindung mit Par. 19 Abs. 4 BauNVO darf in SO 1 und SO 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Par. 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, jedoch nicht über eine Grenze der GRZ von 0,7.
Die Flächenbefestigungen innerhalb der zulässigen Überschreitung zur GRZ sind zu mind. 25 Prozent in Rasengitter, Rasenpflaster oder gleichwertig und zu mind. 50 Prozent in Pflaster (Groß-, Klein-, Mosaikpflaster) aus Naturstein oder Beton auszuführen.
Par. 9 (1) Nr.4 BauGB

7 In Verbindung mit Par. 14 BauNVO sind gemäß Par. 23 (5) BauNVO Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserstraße stehen (zwischen Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze im SO 1) oder Anlagen nach Par. 14 Abs. 2 BauNVO darstellen (zwichen Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze im SO 2)
Par. 9 (1) Nr.4 BauGB

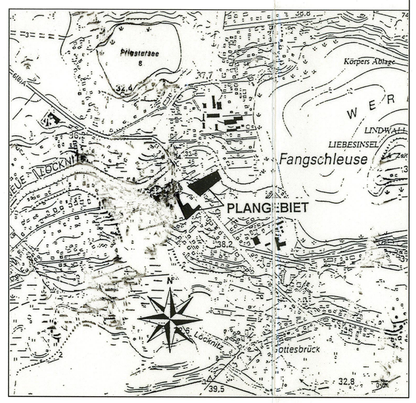
8 Die Gestaltung von Einfriedungen erfolgt derart, daß diese für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig sind. Die Einfriedung an der Eichenallee ist von dieser Regelung ausgenommen.
Par. 89 BbgBO

9 Im als private Grünfläche festgesetzten Bereich sind außer Wegen, Gartenpavillons, Freiflächenmobilier (auch Brunnen u.ä.) keine baulichen Anlagen zulässig.
Par. 9 (1) Nr.15 BauGB

10 Fensterlose Fassaden von Garagen und anderen Nebengebäuden sind zu 50 Prozent ihrer Gesamtlänge mit standortgerechten Klettergehölzen oder geeigneten Sträuchern zu begrünen.
Par. 9 (1) Nr.25 BauGB

11 Die Erhaltung von Hecken im Randbereich des SO 3 (mindestens 50 Prozent des Bestandes) und die Ergänzung mit Sträuchern wird festgesetzt.
Flächenbefestigungen sind im gesamten Plangebiet so auszuführen, daß ein Mindestabstand von 2,00 m zum Stamm von Gehölzen gewahrt wird.
Par. 9 (1) Nr.25 BauGB

Übersichtsplan M 1:10000



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	maximale Firsthöhe ü. 36,20 ü. HN

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 02.06.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ~~durch Veröffentlichung im Amtsblatt an~~ sowie durch Aushang von 22.06.98 bis 23.09.98

Bürgermeister/Amtsdirektor den 12.01.01

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Par.3 Absatz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung am 02.06.1995 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 26.05.95 im Amtsblatt.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 05.05.99 die Integration der Festsetzungen des GOP in den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und diesen zur Auslegung bestimmt.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.05.99 bis zum 30.06.99 während folgender Zeiten
Mo, Mi, Do 8-12 Uhr u. 13-15 Uhr
Di 8-12 Uhr u. 13-18 Uhr
Fr 8-12 Uhr
nach Par.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
am ..... im Amtsblatt und durch Aushang vom 07.05.99 bis 02.07.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.07.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom April 1997 und weist die planungsrelevanten Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei für die Eindeutigkeit der neuzubildenden Grenzen und die Ortlichkeit einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Fürstenwalde den 7.3.01 Vermessungsstelle

Bei der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 die Mitteilung über die Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 30.01.96 erfolgt.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dafür haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (
)
erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister/Amtsdirektor den .....

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 20.10.99 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 20.10.99 gebilligt.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 13.03.01

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Genehmigungsbehörde Beeskow den .....

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 11.01.01 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 01.04.01 in Kraft getreten.

Bürgermeister/Amtsdirektor den 11.01.01

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

Bürgermeister/Amtsdirektor den .....

Hinweis:
Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

Gemeinde: Grünheide OT Fangschleuse
Gemarkung: Grünheide
Flur: 10
Flurstück: 191 tlw., 192 tlw., 193 tlw., 218 tlw., 219 tlw., 694, 695
(tlw.=teilweise)

BEST PLAN Planungsgesellschaft Betke, Stephan, Wildschütz mbH
15517 Fürstenwalde August- Bebel-Straße 58
Telefon/Fax 03361/57789

Datum der Planerstellung 20.10.1999

Projekttitel: Bebauungsplan Nr. 09 Grünheide "Hotel Eichenallee"

Plantitel: Bebauungsplan

Maßstab: 1:500

h/b = 594 / 841

Nemetschek 12