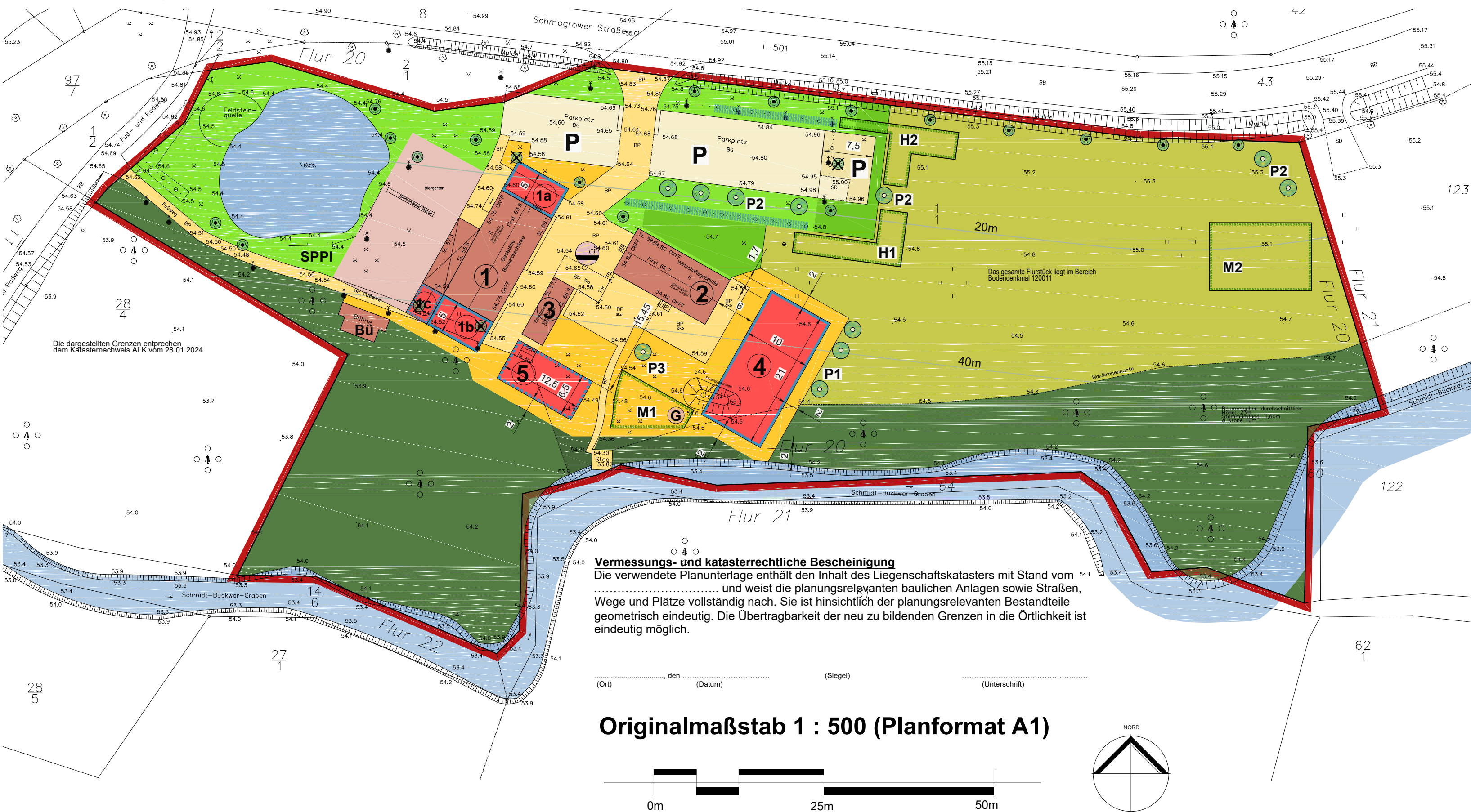


Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

- Im Gebäude 4 ist im Erdgeschoss eine Kleinbrauerei mit Ausschank und Kleinküche sowie einem Gast- bzw. Seminarraum mit 30 Sitzplätzen und im Obergeschoss eine Wohnung für das Personal zulässig.
- Im Nebengebäude 5 sind, neben Abstell- und Werkstatträumen, vorrangig Anlagen und Einrichtungen zur Sicherstellung der Energieversorgung zulässig.
- Das Gebäude 1 wird vergrößert. Im Norden ist ein Wintergarten (Anbau 1a), der den Gastraum um bis zu 30 Plätze erweitert, zulässig. Im Süden ist ein Anbau, der der Küchennutzung dient (Anbau 1b), zulässig. Zusätzlich ist eine Erweiterung der bestehenden Terrassenüberdachung (Anbau 1c) zulässig.

Maß der Nutzung

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße für die Gebäude 4 und 5 sowie für die Längen der Anbauten 1a, 1b und 1c dürfen nicht überschritten werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße für die Gebäude 4 und 5 dürfen um bis zu 0,5 m unterschritten werden. Die Breite der Anbauten 1a und 1b müssen der Breite des Gebäudes 1 entsprechen. Die Breite des Anbaus 1c muss der Breite der vorhandenen Terrassenüberdachung entsprechen.
- Die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche im Sinne der § 19 BauNVO darf im Plangebiet insgesamt 2.500 m² nicht überschreiten.
- Die Höhen des Anbaus 1 c müssen denen der bestehenden Terrassenüberdachung entsprechen.
- Von den festgesetzten Höhen für die Gebäude 3 und 4 darf unter Beachtung der Regelungen zur Dachneigung um bis zu 0,5 m nach unten abgewichen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Von den festgesetzten Standorten der Gebäude 3 und 4 kann um bis zu 2 m abgewichen werden.

Grünordnung

- Für die als „Neupflanzung“ standörtlich festgesetzten und mit P 1 bezeichneten Bäume ist die Art „Flatterulme“ und für den mit P3 bezeichneten „Hofbaum“ ist die Art „Winterlinde“ oder wahlweise eine „Walnuss“ zu verwenden. Für beide Maßnahmen sind Bäume in der Qualität STU 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.
- Für die als „Neupflanzung“ standörtlich festgesetzten und mit P 2 bezeichneten Bäume sind Arten der entsprechenden Pflanzliste in der Qualität STU 14-16 cm zu verwenden. Von den Standorten kann um bis zu einem Meter abgewichen werden.

- Innerhalb der festgesetzten und mit H 1 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine Hecke aus 15 Sträuchern anzulegen. In diese Fläche sind zwei Groß- und drei Kleinbäume zu integrieren. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der entsprechenden Pflanzliste.
- Innerhalb der festgesetzten und mit H 2 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine Hecke aus 15 Sträuchern anzulegen. In diese Fläche sind bedornete Kleinbäume zu integrieren. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der entsprechenden Pflanzliste.
- Innerhalb der festgesetzten und mit M 1 gekennzeichneten Pflanzfläche sind 10 Sträucher und drei Kleinbäume zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der Pflanzliste.
- Innerhalb der festgesetzten und mit M 2 gekennzeichneten Pflanzfläche sind sechs Obstgehölze zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der entsprechenden Pflanzliste.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern.
- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist eine Befestigung von Wegen, Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau (z. B. Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil) zulässig, sofern die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht.

Örtliche Bauvorschriften

- Die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 sowie das Gebäude 4 und 5 sind in Blockbohlenbauweise analog der Ausführung des Gebäudes 1 zu errichten. Für das Gebäude 5 ist auch eine Brettverschalung zulässig.
- Von den festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen für das Gebäude 4 darf nur um jeweils 50 cm nach unten abgewichen werden. Es sind eine Sockelhöhe von maximal 45 cm und eine Drenpelhöhe von maximal 90 cm zulässig. Für die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 ist eine Sockel- und Drenpelhöhe nur in den Maßen des Bestandsgebäudes 1 zulässig.
- Für die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 sind die Dachform und die Dachneigung sowie die Dachüberstände des Gebäudes 1 zu übernehmen. Für die Erweiterung der Terrassenüberdachung (Anbau 1c) sind die entsprechenden Parameter der bestehenden Terrassenüberdachung anzuwenden. Für die Anbauten 1a, 1b und 1 c sind keine Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte zulässig.

- Für das Gebäude 4 und 5 sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 46 und 51 Grad mit einem Dachüberstand an der Traufe von 35 cm bis 45 cm und am Ortgang von 20 cm bis 25 cm zulässig. Für die Dacheindeckung dieser Gebäude sind kleinformigen Dachziegel aus keramischen Baustoffen oder Beton in Farbönen von ziegelrot bis rotbraun zu verwenden. Als Ausnahme kann das Dach des Gebäudes 5 auch als flach geneigtes Gründach mit einer Substratdicke von mindestens 5 cm ausgeführt werden.
- Die Fassade für die Gebäude 4 und 5 ist als Lochfassaden mit stehenden rechteckigen Einzelfenstern oder als Kopplung von zwei entsprechenden Einzelfenstern auszubilden. Als Ausnahme sind auf der Westfassade des Gebäudes 5 auch Fenstertüren zulässig.
- Für den Anbau 1a an das Gebäude 1 ist, neben den Für den Anbau 1a an das Gebäude 1 ist, zusätzlich zu Fenstern, die den bestehenden Vorgaben für das Gebäude 1 entsprechen, oberhalb der gegebenen Brüstungshöhe auch eine Teilverglasung mit sichtbarer kleinteiliger Konstruktion zulässig. Die einzelnen Glasscheiben dürfen nicht größer als 0,5 m² sein.
- Außentüren der Anbauten 1a und 1b sowie der Gebäude 4 und 5 müssen stehende Formate aufweisen.
- Für die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 sowie für die Gebäude 4 und 5 sind für die äußere sichtbare Holzfassadenstruktur nur natürliche Brauntöne analog der Farbgestaltung des Gebäudes 1 zulässig. Als Dachdeckung sind für die Anbauten 1a und 1b nur Materialien, Formen und Farben zulässig, die denen des Gebäudes 1 entsprechen. Das gilt auch für die Sockel der Gebäude 4 und 5 sowie der Anbauten.
- Werbeanlagen und Hinweistafeln sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde sowie bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind im Geltungsbereich unzulässig.
- Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind im Geltungsbereich unzulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
- Verstöße gegen die als „Örtliche Bauvorschrift“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu € geahndet. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)

Planzeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Bestand Gebäude
- Bestand Terrasse
- Bestand sonstige Nutzfläche (Hoffäche, Wege, Grünfläche)
- Bestand Garten und Grünanlage
- Bestand Stellplätze
- Planung Neu- und Anbau Hauptgebäude / Baugrenze
- Planung Nebengebäude / Baugrenze
- Planung Anbau Terrassenüberdachung / Baugrenze
- Gebäude-Nummer
- Planung Terrassenerweiterung
- Planung sonstige Nutzfläche (Hoffäche, Wege, Grünfläche)
- Planung Garten und Grünanlage
- Planung Stellplätze
- Bestand Wiese (Außenbereich)
- Bestand Wald (Außenbereich)
- Planung Wald (Außenbereich)
- Wasserfläche (Außenbereich)
- Baumerhalt
- Baum Neupflanzung mit Bezeichnung
- Baufällung
- Erhalt Hecke
- Pflanzfläche mit Bezeichnung
- Bemaßung in Metern
- Standort Sammelgrube Schmutzwasser (Bestand)
- Standort Flüssiggastank (Planung)
- Spielplatz / Bühne (Bestand)
- Bereich mit Zustimmungspflicht gem. § 24 BbgStrG
- Bereich mit einem Bauverbot gem. § 24 BbgStrG

Nutzungsschablonen als Festsetzungen

Anbau 1a / 1b Gebäude 1	Gebäude 3	Gebäude 4
TH _{max} = 4,5m FH _{max} = 9,25m HB = 54,6m	TH _{max} = 3,4m WH _{max} = 4,4m FH _{max} = 9,6m HB = 54,6m	TH _{max} = 3,0m WH _{max} = 3,4 FH _{max} = 7,0m HB = 54,6m

Pflanzliste als Festsetzung

Die festgesetzte Pflanzliste ist hier aus Platzgründen nicht dargestellt (dazu siehe Anhang Begründung).

Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet betrifft unmittelbar das Bodendenkmal 120011 Siedlung slawisches Mittelalter, Burgwall Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Burgwall Bronzezeit.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Biosphärenreservat Spreewald“.
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gem. § 33 BNatSchG i.V.m. § 15 BbgNatSchAG national geschützte Vogelschutzgebiet „Special Protection Area“ (SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.
- Das Planungsgebiet liegt vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet HQextrem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Hinweise

- Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.
- Für sonstige Pflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind ausschließlich Arten zu verwenden, die in der Anlage 1 des „Erlasses des MUK zum Vollzug von § 40 des BNatSchG - Gebiets eigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 aufgeführt sind.

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Schlossberg" in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Burg (Spreewald) / Bórkowy (Blota) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Burg (Spreewald) / Bórkowy (Blota), den (Siegel) Der Amtsdirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Schlossberg" in der Fassung vom und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Burg (Spreewald) / Bórkowy (Blota) vom übereinstimmt.

ausgefertigt Burg (Spreewald) / Bórkowy (Blota), den (Siegel) Der Amtsdirektor

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Schlossberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Amtsblatt“ 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 die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Burg (Spreewald) / Bórkowy (Blota), den (Siegel) Der Amtsdirektor

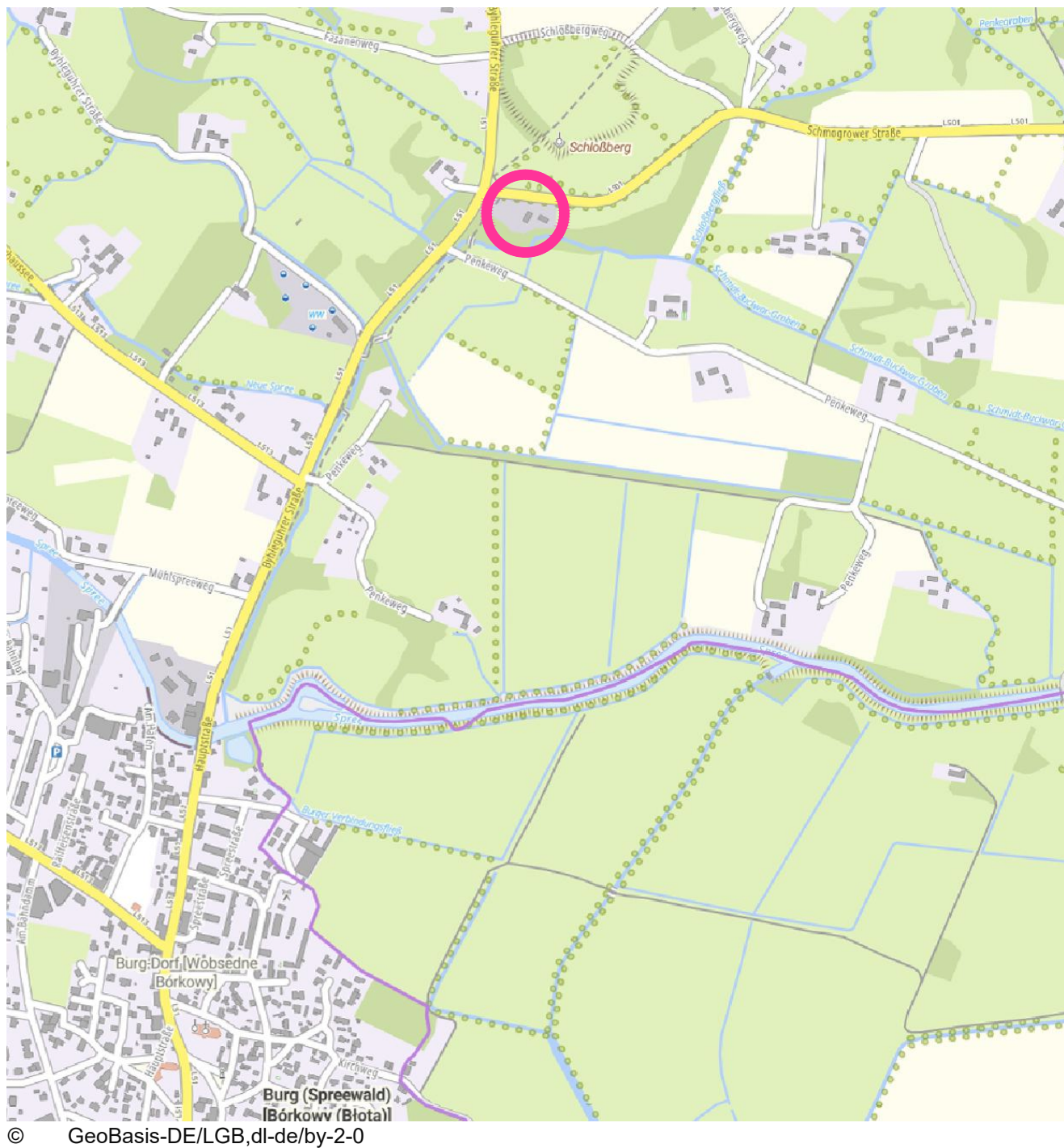
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 29. März 2026 (GVBl. I) Nr. 87)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I / 23, Nr. 18)

Übersichtsplan



Gemeinde (Gmejna) Burg (Spreewald) / Bórkowy (Blota)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) "Am Schloßberg" 2. Änderung

Fassung Vorentwurf Juni 2026

Plangeber:
Gemeinde Burg (Spreewald)

Planverfasser:

vertreten durch
Amt Burg (Spreewald)
Hauptstraße 46
03096 Burg (Spreewald)

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
www.planungsbuero-wolff.de