Satzung der Gemeinde Oberuckersee zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhäuser in Blankenburg; Fam. Eggebrecht"

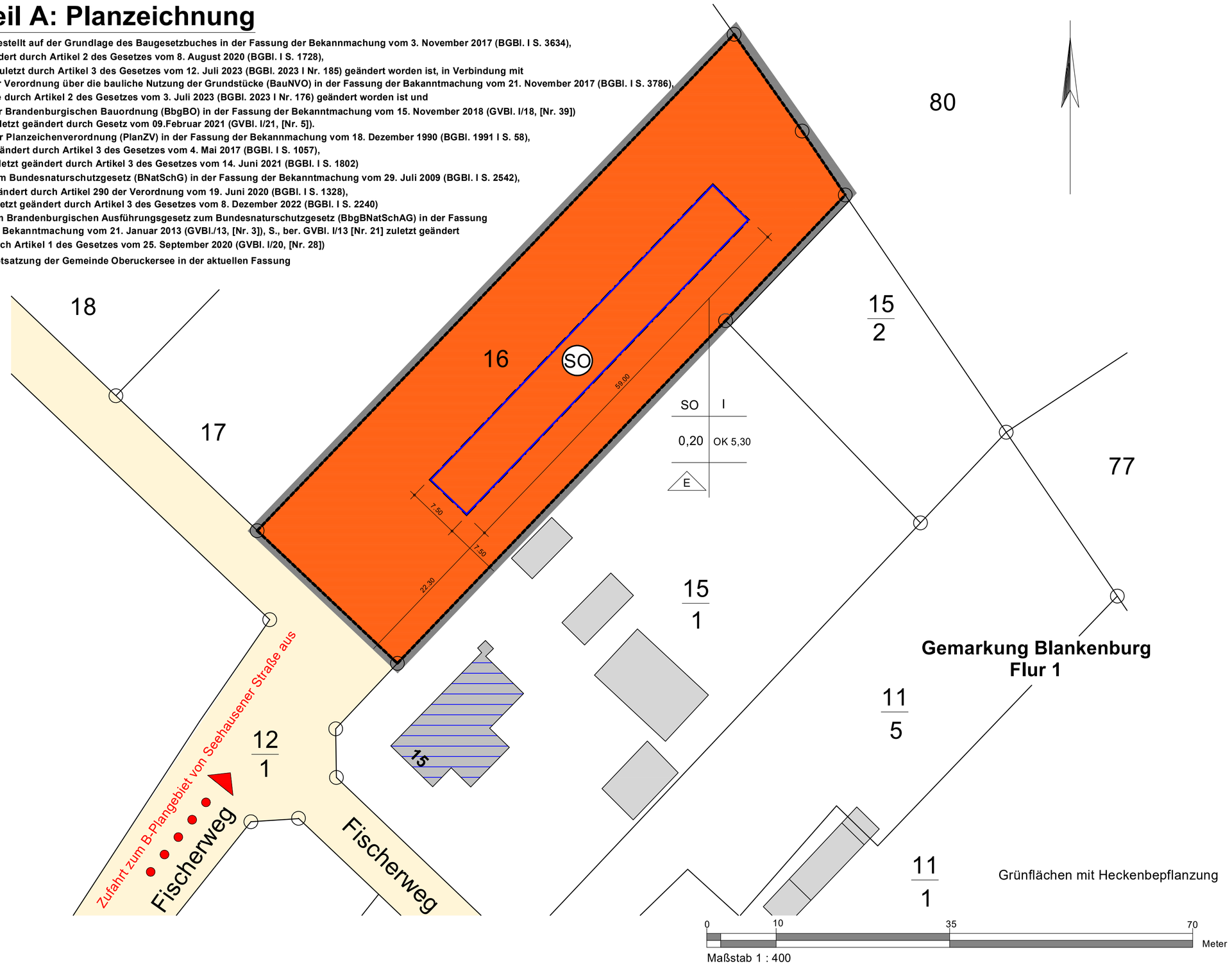
Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekannmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 185) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhäuser in Blankenburg; Familie Eggebrecht", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B)

Teil A: Planzeichnung

Aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekannmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 185) geändert worden ist, in Verbindung mit
- **der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bakanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und**
- **der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).**
- **der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekannmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**
- **dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)**
- **dem Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgBNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3]), S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21] zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])**

Hauptsatzung der Gemeinde Oberuckersee in der aktuellen Fassung



Verfahrensvermerke:

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen , Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 13.09.2023 aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... (Datum / Siegel) ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Amt Gramzow ..... (Datum / Siegel) ..... Amtsdirektorin

3. Die Genehmigung dieser Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanverwen "Ferienhäuser in Blankenburg; Fam. Eggebrecht" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am ..... AZ: .... erteilt

..... (Datum / Siegel) ..... höhere Verwaltungsbehörde

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.

Amt Gramzow ..... (Datum / Siegel) ..... Amtsdirektorin

5. Die Satzung über den vorhabenbezogene Bebauungsplan, sowie die Stelle bei der der Plan aud Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie aud die Rechtsfolgen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Diese Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Amt Gramzow ..... (Datum / Siegel) ..... Amtsdirektorin

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet das der Erholung dient, Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,20 — Grundflächenzahl

I — 1 geschossige Bauweise

OK 5,30 — maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

5. Bauweise

E — Einzelhäuser

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flurstücksgrenzen, Grenzpunkt

15/2 — Flurstücksnummern

Grundstücksgrenze, Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,27 ha. Er besteht aus dem Flurstück 16 der Flur 1 der Gemarkung Blankenburg.

BW | I
GRZ | OK 5,30
E
Nutzungsschablone

vorhandene Bebauung (Hauptanlagen)

vorhandene Bebauung (Nebenanlagen)

7. Örtliche Bauvorschriften

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Teil B: Textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 10 BauNVO)

1. Sondergebiet das der Erholung dient

1.1 Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO

Befestigte Flächen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

2. insgesamt 4 Stellplätze, davon 1 behindertengerecht

2.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" ist eine Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugerverguss Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig.

2.2 Terrassen dürfen nur direkt am Ferienhaus angeordnet werden. Sie dürfen eine Fläche von insgesamt 90m² nicht überschreiten.

Gebäude

3. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf die vorhandene Geländeoberfläche im Mittel um nicht mehr als 0,50m überschreiten.

3.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt auf: 5,30 m Firsthöhe

3.2 Dächer: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 25°.

Einfriedungen

4. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichenVerkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

4.1 Zulässig sind Nadel- oder Laubholzhecken oder offene, für Kleintiere durchlässige Zäune.

Grünordnerische Festsetzung

5. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenansaat zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind 6 heimische Laubbäume der Qualität StU 8/10 (Containerware) anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Hecken (siehe zeichnerische Festsetzung) dreireihige Hecken in einer Mindestbreite von 5,0 Meter anzulegen. Je 4 Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher gemäß Pflanzliste in der Qualität LSTR 60-100 anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" umfasst die Heckenpflanzung eine Fläche von mindestens 606 m². Die Heckenpflanzung auf dem Flurstück Nr. 80 und 15/2, Flur 1, Gemarkung Blankenburg in einem Umfang von 204 m² wird dem Vorhaben des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" zugeordnet.

5.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" ist das anfallende Brauchwasser in einer vollbiologischen Kläranlage zu behandeln. Das geklärte Abwasser wird über eine bepflanzte Verrieselungsfläche versickert. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Immisionsschutz

6. Zum Schutz vor Lärm (vorhandene Windkraftanlagen im Windpark Hohengüstow) müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile das Luftschalldämmmaß R`w, res von mindestens 30 dB einhalten (R`w, res in dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1989).

Übersichtskarte

Hinweise

Das B-Plangebiet befindet sich in einem siedlungstopografisch günstigem Gebiet in dem sich mit an Sicherheit grenzender Warscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Eingriffe mit über 30 cm Eingrifftiefe bedürfen einer Denkmalrechtichen Erlaubnis nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Oberuckersee
"Ferienhäuser in Blankenburg; Fam. Eggebrecht"
Stand: Oktober 2024

Satzung

ISBCAD