

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Heidesee

## "Umnutzung eines denkmalgeschützten Vierseithofes im OT Dolgenbrodt, An der Dorfaue 03, zu einem Wohn- und Tourismuskomplex"

### Planteil B: Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Unter Bezug auf § 12 Abs. (3) BauGB erfolgt für den Geltungsbereich des B-Planes keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. (1) bzw. nach der nach § 9a Pkt. 1a erlassenen Verordnung.

Für die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen zur Nutzung getroffen:

- a1: Wohnhaus:  
EO/IG  
Erhalt der Wohnfunktion (1 WE)
- a2: örtliches Stallgebäude:  
EG, Instandsetzung Backofen, Instandsetzung Sommerküche, Umnutzung ehem. Schweinestall als Ruderer-/Radfahrerkurkuff Instandsetzung Hoftoilette  
OG Einbau von 2 Ferienwohnungen
- a3: süd. Querschneure:  
Lagerfläche (z.B. Bootsschuppen), Unterbringung von technischer Infrastruktur
- a4: süd. Querschneure:  
Wohnnutzung als "Haus in Haus"-Prinzip, 2 Wohnungen mit je 3 Geschossen
- a5: Hofschauer:  
Erhalt / Sanierung für PKW Stellplätze
- a6: west. Stallgebäude:  
EG, Vortrag- / Seminar- / Tagungsraum, Nutzung sowohl gewerblich als auch für freie Berufe  
OG, Gästezimmer mit Naßzelle, z.B. Seminarleiternehmer gleichseitiger Anbau Umbau zu einer Ferienwohnung

##### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Größe der Geschösfäche, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wand- und Firsthöhe des Bestandes gemäß Plan-eintrag festgesetzt.

##### 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

abweichende Bauweise a1: Bauliche Änderungen dürfen nur innerhalb der vorhandenen Gebäudegeometrie erfolgen. Die östliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück variiert zwischen 0,5 - 1,0 m.

abweichende Bauweise a2: Bauliche Änderungen dürfen nur innerhalb der vorhandenen Gebäudegeometrie erfolgen. Die östliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 0,0 m.

abweichende Bauweise a3: Bauliche Änderungen dürfen nur innerhalb der vorhandenen Gebäudegeometrie erfolgen. Die östliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 0,0 m.

abweichende Bauweise a4: Bauliche Änderungen dürfen nur innerhalb der vorhandenen Gebäudegeometrie erfolgen. Im Osten des Gebäudes befindet sich ein Brandgebiet zum Gebäude 3. Die westliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück variiert zwischen 3,00 m und 1,00 m.

abweichende Bauweise a5: Bauliche Änderungen dürfen nur innerhalb der vorhandenen Gebäudegeometrie erfolgen. Die westliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 3,0 m. Die südliche Abstandsfläche zum Gebäude 4 beträgt 0,0 m, die nördliche Abstandsfläche zum Gebäude 6 beträgt 0,0 m.

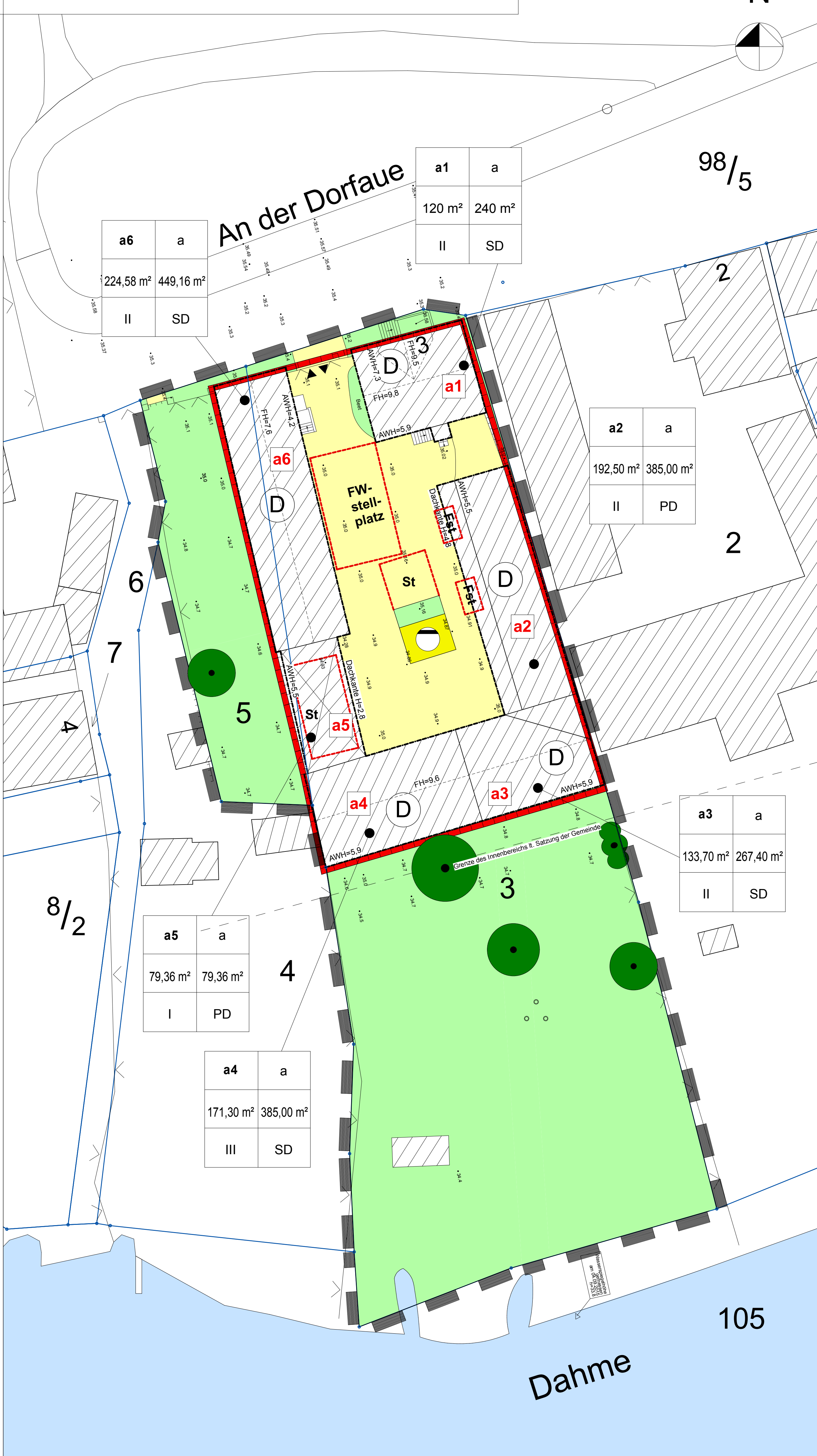
abweichende Bauweise a6: Bauliche Änderungen dürfen nur innerhalb der vorhandenen Gebäudegeometrie erfolgen. Die westliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 0,0 m.

##### 1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist ausschließlich innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur zu bauen (Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO)

##### 1.5. Aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbebauung werden an der östlichen Grundstücksgrenze abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt (Grenzebebauung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

### Planteil A: Zeichnerische Festsetzungen



a1	a
120 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
II	SD

a2	a
192,50 m <sup>2</sup>	385,00 m <sup>2</sup>
II	PD

a3	a
133,70 m <sup>2</sup>	267,40 m <sup>2</sup>
II	SD

a5	a
79,36 m <sup>2</sup>	79,36 m <sup>2</sup>
I	PD

a4	a
171,30 m <sup>2</sup>	385,00 m <sup>2</sup>
III	SD

### Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 (3) BauGB)  
a1 - a6 Vorhabenkonkrete Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (16 BauNVO)  
FH = Firsthöhe über NN, Höhenbezug: DINH 2016  
AWH = Außenwandhöhe über NN, Höhenbezug: DINH 2016  
z.B. GF = 100,00 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe  
z.B. GF = 200,00 m<sup>2</sup> Geschlossene mit Flächenangabe
  - Bauweise, Baugrenze, Abgrenzungen**  
Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)  
a abweichende Bauweise (gem. §22 (4) BauNVO - Bebauung auf Grundstücksbegrenze)
  - Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
private Verkehrsflächen
  - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
Erhalt von Bäumen  
Erhalt von Gehölzplantagen / Sträuchern  
private Grünfläche
  - Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)  
Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung
  - Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)  
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Füllschemata der Nutzungskategorie**  
bauliche Nutzung  
Geschoßfläche der baulichen Anlagen  
Zust der Vollgeschosse  
Dachform
  - Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes  
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Zweckbestimmung: St, Stellplatz  
Fst, Fahrradstellplätze  
FW-Stellplatz, Aufstellplatz für die Feuerwehr 7 x 12 m
  - Darstellungen ohne Normcharakter**  
bestehende Gebäude  
bestehende Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Höheangaben im System DINH 2016  
Außenwandhöhe bezogen auf OK (Oberkante Gelände)  
Firsthöhe bezogen auf OK (Oberkante Gelände)

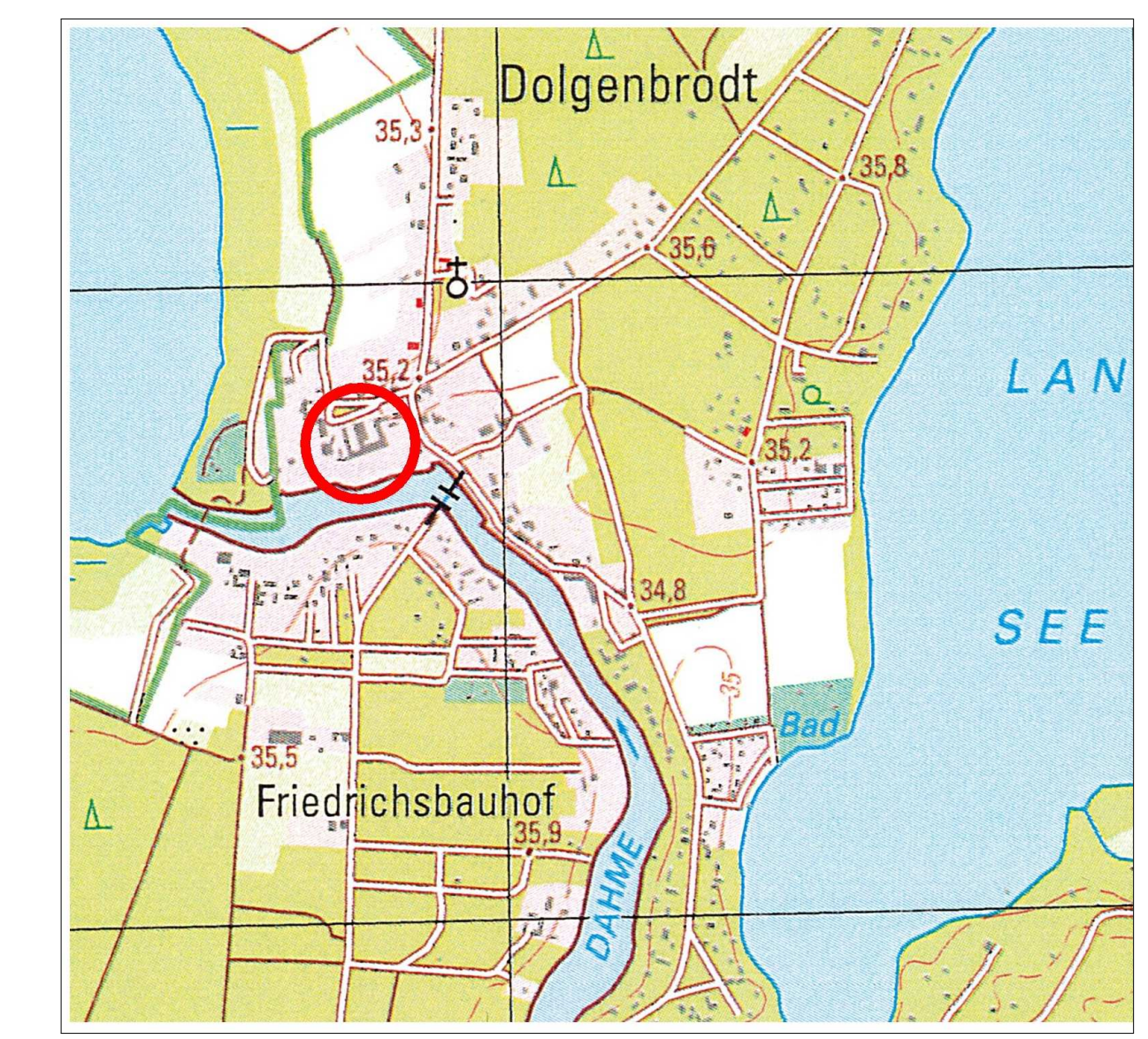
#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) 1990 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeicherverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), inkraft getreten am 13.05.2017
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung v. 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/16, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, Nr. 44), S.9)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09), S. 215)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), S. ber. GVBl. I/13 (Nr. 21) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)
- Landesenwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

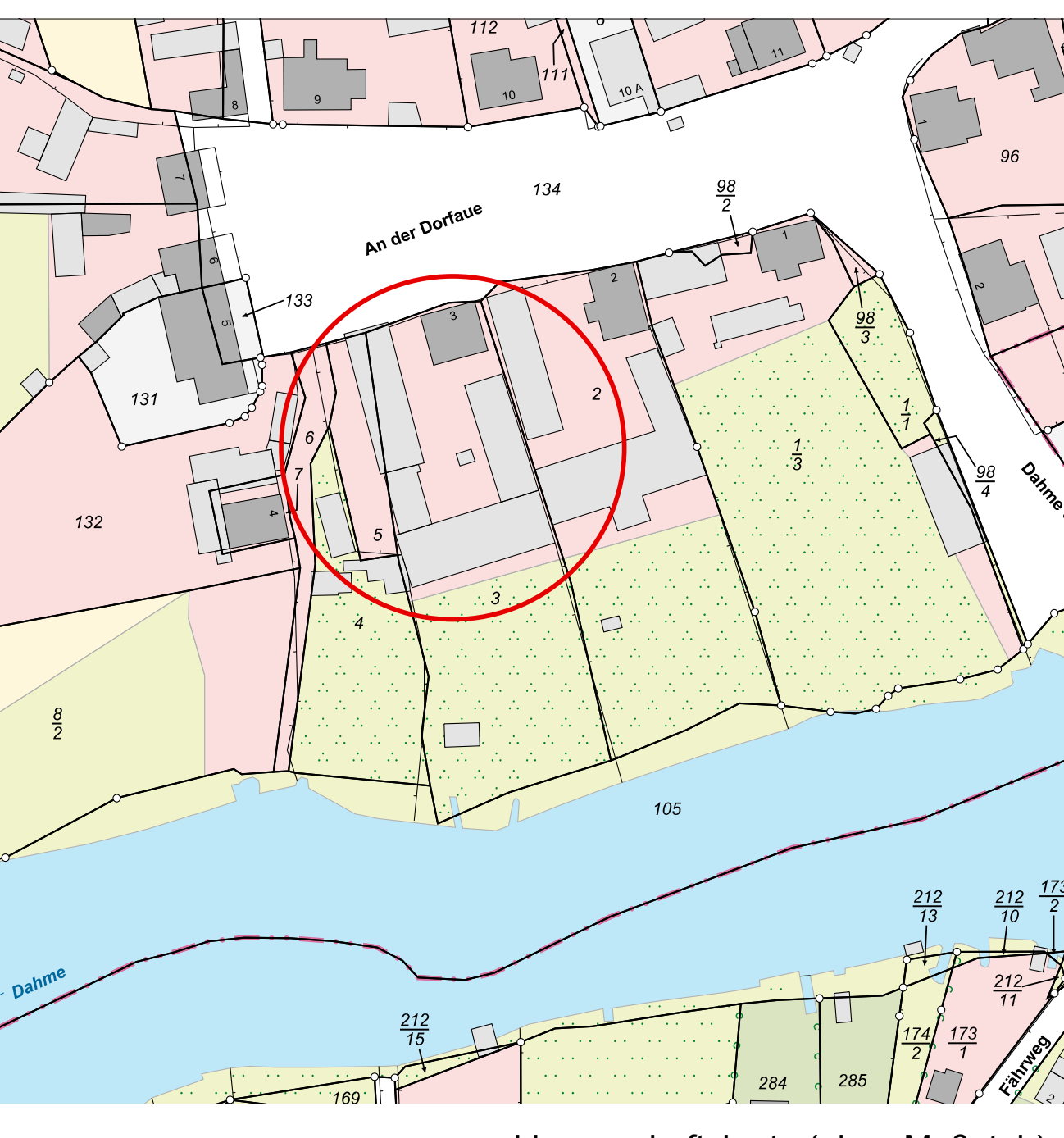
Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3, für Berlin: GVBl. S 294

Regionalplan Lausitz - Spreevald, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 1019 - OVG 2 A 4 19, noch nicht rechtskräftig ist.

Regionalplan Lausitz - Spreevald, sachlicher Teilplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S.889)



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)

Planungsträger:	Gabriela Büschel Seitenweg 02 09619 Voigtsdorf		
Bauort:	An der Dorfaue 3 15754 Heidesee OT Dolgenbrodt		
Planung:	Architekturbüro Dittrich & Kretzer Hanicherer Straße 41 09569 Oederan Tel.: 037292-2940, Fax: -29429 e-mail: ab-dittrich-kretzer@arcor.de		
Planbezeichnung:	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> (Blatt 1 von 2) Dieser Bebauungsplan besteht aus: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blatt 1, Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 2		
Stand der Planung:	<b>2. ENTWURF</b>		
gezeichnet:	Hö	Datum	09.11.2016
letzte Änderung:	05.02.2021	Maßstab:	1 : 250

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat in ihrer Sitzung am 11.11.2014 mit Beschluß-Nr. 090/14 den Vorhaben- und Erschließungsplan "Umnutzung eines denkmalgeschützten Vierseithofes im OT Dolgenbrodt, An der Dorfaue 03 zu einem Wohn- und Tourismuskomplex" gebilligt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Umnutzung eines denkmalgeschützten Vierseithofes im OT Dolgenbrodt, An der Dorfaue 03 zu einem Wohn- und Tourismuskomplex" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 09/2014 vom 26.11.2014 erfolgt.

#### 2. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 13a Abs. 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### 3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Gemeindevertretung hat am 11.11.2014 mit Beschluß-Nr. 091/14 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch den Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 09/2014 vom 26.11.2014 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2015 bis einschl. 27.02.2015 während der Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge von jedemmann während der o. g. Frist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Unverzüglichkeit im Verfahren stattfindet, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 01/2015 vom 14.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

#### 4. Abwägungsvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat die während der Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.08.2015 geprüft und mit Beschluß-Nr. 032/15 abgevoen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch den Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 04/2015 vom 19.08.2015 erfolgt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 5. 2. Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat in ihrer Sitzung am 07.11.2017 den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand 09.11.2016) einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" (Blatt 1) sowie dem "Vorhaben- und Erschließungsplan" (Blatt 2), der Begründung und dem artschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 09/2017 vom 29.11.2017 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.11.2017 bis einschließlich 12.01.2018 während der Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung Heidesee öffentlich ausliegen. Außerdem konnten die Planunterlagen im Internet unter [www.heidesee-online.de](http://www.heidesee-online.de) während des Auslegungzeitraumes eingesehen werden.

#### 7. Vermerk über die 2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (2. Entwurf, Überarbeitung)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat in ihrer Sitzung am 29.10.2019 mit Beschluß-Nr. 096/19 die öffentliche Auslegung des Überarbeiteten 2. Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 11/2019 vom 06.11.2019 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden.

Der 2. Entwurf (Überarbeitung) des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 während der Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung Heidesee öffentlich ausliegen. Außerdem konnten die Planunterlagen im Internet unter [www.heidesee-online.de](http://www.heidesee-online.de) während des Auslegungzeitraumes eingesehen werden.

#### 8. Abwägungsvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat die während des Beteiligungsverfahrens zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegebenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 9. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (2. Entwurf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 09.11.2016, letzte Änderung vom 25.06.2020 wurde am ..... durch die Gemeindevertretung mit Beschluß Nr. .... als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 09.11.2016, letzte Änderung vom 25.06.2020 wurde gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. .... vom ..... erfolgt.

Heidesee, den ..... Siegel .....  
B. Langner  
Bürgermeister

#### 10. Vermerk Vermesser

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum ..... Siegel .....  
OBVI

#### 11. Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am ..... erteilt. (AZ: .....

Datum ..... Unterschrift der höheren  
Verwaltungsbehörde

#### 12. Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Umnutzung eines denkmalgeschützten Vierseithofes im OT Dolgenbrodt, An der Dorfaue 03 zu einem Wohn- und Tourismuskomplex", bestehend aus Teil A: Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Teil B: textliche Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Heidesee, den ..... Siegel .....  
B. Langner  
Bürgermeister

#### 13. Bekanntmachungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der B-Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee, Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Umnutzung eines denkmalgeschützten Vierseithofes im OT Dolgenbrodt, An der Dorfaue 03 zu einem Wohn- und Tourismuskomplex", ist mit der Bekanntmachung als Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. .... vom ..... in Kraft getreten.

Heidesee, den ..... Siegel .....  
B. Langner  
Bürgermeister