



Gemarkung Friedersdorf
Flur 7

Land Brandenburg (Straßenbauverwaltung) HP 36.0

B Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Sondergebiet Fly-In Community dient in unmittelbarer Verbindung mit dem Sonderlandeplatz Friedersdorf zu Zwecken des Freizeitwohnens für Geschäfts-, Sport- und Freizeitleger und der Unterbringung von Leichtflugzeugen sowie der dazugehörigen Anlagen.

Zulässig sind:
(1) dreigeschossige Gebäude mit:
- einem zweckgebundenen Erdgeschoss für die Unterbringung von Flugzeugen und Kfz sowie zugehöriger Nebeneinrichtungen (Hangar-/Garagengeschoss im Sinne § 12 Abs. 4 BauNVO)
- Ferienwohnungen
(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen für die Kleinierhaltung.
(3) Nebenanlagen für die Versorgung mit Energie, Wasser und für die Abwasserentsorgung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Darstellungen gemäß Planzeichnung bestimmt.
Höhenbeschränkung:
Die maximale zulässige Gebäudehöhe, beträgt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches 10 m. Die zulässige Höhe steigt nach Süden im Verhältnis 1 : 5 an. Bezugshöhe ist eine Geländeoberfläche von 35,0 m DHHN.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4 Stellplätze für Kfz (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur in den Garagengeschossen und auf der gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Alle in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind private Grünflächen.
5.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Zur Gestaltung der Parkanlagen sind mindestens folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
30 Bäume der Pflanzenlisten 1 (20 Stück) und 2 (10 Stück) und 50 Sträucher der Pflanzenlisten 4 und 5

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, von Zuwegungen auf den Grundstücken und Gartenwegen ist nur mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit hohem Fuganteil, wassergebundene Decke) zulässig.
6.2 Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Straßenselbstaum zur Versickerung zu bringen.

6.3 Das auf den Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Abflusswasser ist dem Regenwasser-rückhalteteich zuzuführen.

7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Es sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
a) Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte mindestens 2 Bäume und 15 Sträucher der Pflanzenlisten 1 bis 5 anzupflanzen.
b) Gestaltung der öffentlichen Parkfläche: je 4 Pkw-Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen.
c) Gestaltung des Regenwassersickerteiches: Uferbepflanzung mit mindestens 20 Gehölzen der Pflanzenliste 3.

8 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bemessung des Schalldämmwertes von Umfassungsbauanteilen der zu Wohnzwecken genutzten Räume (Ferienwohnungen) ist so vorzunehmen, dass folgende Innenlärmpegel eingehalten werden:
tags von 35 dB (A)
nachts von 25 dB (A)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der BbgBO werden folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind untergeordnete Dachbauteile (z.B. Glasdach einer Veranda).
- Einfriedungen innerhalb des Baugebietes sind nur als Schlitthecken oder freiwachsende Hecken mit Sträuchern der Gehölzliste 4 zulässig. Die Höhe soll 1,20 m nicht überschreiten.

Hinweis:

Die Bezugshöhe 35,0 m DHHN zur Ermittlung der im B-Plan festgesetzten Höhenbeschränkung bezieht sich auf den in der luftrechtlichen Genehmigung des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau vom 27.07.1998 (Az. 2412 - 6442.7) festgesetzten Flugplatzbezugspunkt: Geografische Lage: 52 17 01 N (WGS 84) 13 48 12 E

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Sonderlandeplatz ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde für jedes Bauvorhaben unabhängig von Regelungen im Bebauungsplan gesondert einzuholen. Ausnahmen von der Höhenbeschränkung, z.B. für das Aufstellen von Baukränen bedürfen der Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde.

III Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: großkronige Bäume

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Hainbuche
- Robuche
- Vogelkirsche
- Silbliche
- Flatterulme
- Sandbirke
- Kiefer

Pflanzenliste 3: Gehölze für Uferbereich

- Schwarzerle
- Esche
- Silberweide
- Bruchweide
- Grauweide
- Schwarzweide
- Laberweide
- Kriechweide
- Mandelweide
- Korbweide
- Gewöhnlicher Schneeball
- Hundersrose
- Kratzbeere
- Brombeere
- Himbeere
- Schwarzer Holunder

Pflanzenliste 5:

- Gehölze zur Gestaltung der Parkanlage und der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Sommerflieder
- Pfeifenstrauch
- Steinweisel
- Gemeiner Flieder
- Berberitze
- Felsenbirne
- Spielerstrauch

Pflanzenliste 2: mittel-kleinkronige oder säulenförmige Bäume

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Apfel
- Zitterpappel
- Hauspflaume
- Auen-Traubenkirsche
- Birne
- Säuleneiche
- Eberesche

Pflanzenliste 4: Sträucher

- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißd.
- Pfaffenhütchen
- Rote Heckenkirsche
- Vogelkirsche
- Hausflaume
- Auen-Traubenkirsche
- Faulbaum
- Rote Johannisbeere
- Stachelbeere

A Festsetzungen durch Planzeichen

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

SO Fl Co Sondergebiet Fly-In Community (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl 0,35
GFZ 0,6 Geschosflächenzahl 0,6
III maximal drei Vollgeschosse zulässig

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Zahl der zul. Vollgeschosse

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V Verkehrsberuhigter Raum
- R Flugzeugziehwege/Rollwege (Flugzeuge dürfen sich nicht mit eigener Motorkraft bewegen)
- P Parkflächen für Pkw [Gestaltung durch Anpflanzen von Bäumen gemäß textl. Festsetzung lfd. Nr. 7 b)]

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (gemäß textl. Festsetzung lfd. Nr. 5)

Zweckbestimmung:

- Parkanlage

6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- RW Regenwassersickerteich [Bepflanzung gemäß textl. Festsetzung lfd. Nr. 7 c)]

9 sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenze des Sonderlandeplatzes Friedersdorf wurde nachrichtlich aus dem Übersichtsplan zur Luftverkehrsrechtlichen Genehmigung vom 27.07.1998 übernommen. Die Grenze ist identisch mit der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- Alleebäume an der Landstraße sind aus dem amtlichen Lageplan des Vermessungsbüros Schlachter übernommen worden. Sie befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58)
Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S.273)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in Kraft seit 04.04.02, zuletzt geändert durch Artikel 167 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2323)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I Nr. 13 vom 29.06.92, S. 208), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des BgNatSchG vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 106)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslage ist einwandfrei möglich.



Verfahrensvermerke

Verfahren

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgeteilt.

2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Offenlegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.09.2004 bis 30.09.2004. Die Offenlegung wurde vom 10.01.2005 bis 11.02.2005 wiederholt.



Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeindevertreterversammlung am 30.08.2004

Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Gemeindevertreterversammlungen am 15.11.2004 und am 28.02.2005

Satzungsbeschluss in der Gemeindevertreterversammlung am 28.02.2005



Genehmigung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit genehmigt, mit Schreiben vom 23.03.2005



Ausfertigungsvermerk

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt. Sie wurde am 28.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.



Gemeinde Heideseer Ortsteil Friedersdorf

1. Änderung Bebauungsplan "Flugplatz Friedersdorf"

Satzungsausfertigung 28. Februar 2005 Maßstab 1 : 1.000

Planverfasser DUBROW GmbH Naturschutzmanagement Unter den Eichen 1 15741 Bestensee Tel.: 033763-63162 Fax: 033763-63130