



**I. LEGENDE**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

**SO** Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) hier: Wochenendhausgebiet

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

GRZ 0,2 höchstzulässige Grundflächenzahl

GR 70 m² höchstzulässige Grundfläche je Wochenendhaus/Hauptgebäude

Anzahl der Vollgeschosse: II Höchstgrenze

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenzen

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)

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

- öffentliche Verkehrsflächen
- private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

- privater Fest- und Parkplatz
- privater Parkplatz
- privater Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- privater Fußweg

**Zweckbestimmung:**

- Elektrizität
- oberirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Wasser
- Telekommunikation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Festwiese

**Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs\* (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Leitungsrecht

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes\* (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet\*

**Sonstige Darstellungen**

- Darstellungen des Vermessungsrisse/ Lageplans
- Flurstücke mit Nummerierung
- Landesgrenze\*
- vorhandene Wochenendhäuser
- vorhandene Nebengebäude

\* Hinweis: Die Grenze des B-Plan-Geltungsbereichs, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes und die Landesgrenze überlagern sich teilweise.

**TEIL B: TEXTTEIL**

**I. Bauplanungs- und baurechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und § 81 BbgBO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) hier: Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO) In den Wochenendhausgebieten SO1 sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) zulässig. In Wochenendhausgebieten SO2 sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt), Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Vereinsgebäude) sowie Läden und Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung Je Wochenendhausgrundstück ist das Errichten eines Wochenendhauses mit der innerhalb des jeweiligen Sondergebietes festgesetzten Grundfläche zulässig. Die mit dem Wochenendhaus verbundenen Garagen/Abstellräume sind bei der Berechnung der Grundfläche einzubeziehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze unberücksichtigt. Davon ausgenommen sind die als Aufbau der Tiefgaragen/Abstellräume errichteten Terrassen und überdachten Freisitze.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
- Geländeoberfläche, Aufschüttungen und Abgrabungen Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen darf die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche nicht geändert werden. Für die Anpassung der Geländeoberfläche an die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke oder aus zwingenden geotechnischen Gründen (z.B. zur Hangstabilisierung) kann eine Abweichung zugelassen werden.
- Einfriedigungen An die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten angrenzenden Verkehrsflächen sind folgende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von - 1,50 m für transparente Einfriedigungen (z.B. Gitter-, Geflecht-, Staket-, Jägerzaun) und/oder Hecken, - 1,00 m für geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauer, Gabione) zulässig. Einfriedigungen, die nicht an Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB liegen, sind nur in transparenter Ausführung (z.B. Gitter-, Geflecht-, Staket-, Jägerzaun) und/oder als Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

**II. Grünordnerische Festsetzungen**

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche - Festwiese Innerhalb der privaten Grünfläche „Festwiese“ sind zulässig: - Wege, Terrassen sowie Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze, - untergeordnete bauliche Anlagen als funktionale und gestalterische Bestandteile der Festwiese (z.B. Ausstellungsobjekte, Installationen, Technik- u. Serviceeinrichtungen, Spiel- und Sportanlagen, Unterstellmöglichkeiten, Pavillons, Informationsanlagen), - untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung, - temporäre Anlagen (z.B. Technik- und Serviceeinrichtungen, mobile Sanitäranlagen, Festzelte, Fahrgeschäfte, Kioske, Verkaufstände, Grillstände, Bühnen, Beleuchtungen), - Einfriedigungen.

**III. Sonstige Festsetzungen**

- Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Auf der zu belastenden Flächen LR 1 sind ein Leitungsrecht zugunsten der Wasser-verbund Lausitz Betriebsführungs GmbH und deren Rechtsnachfolger festgesetzt. Auf der zu belastenden Flächen LR 2 sind ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

**IV. Nachrichtliche Übernahme**

- Lage im Landschaftsschutzgebiet Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Eisterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Sanftenberg und Ortrand“ (Siehe dazu Beilagen zum Bebauungsplan und Anlage zum Antrag auf Zustimmung gem. § 4 Abs. 4 LSG-VO)

**V. Hinweise**

- Gehölzschutzsatzung des Amtes Ortrand Es sind die jeweils geltenden Vorschriften der Satzung des Amtes Ortrand zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung) zu beachten.
- Immissionsschutz
- Benachbarte Motorsportanlage An den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes grenzt eine Motorsportanlage (Anlage nach Nr. 10.17.2 V des Anhang 1 der 4. BImSchV; Anlage als Altanlage gemäß § 67a BImSchG der zuständigen Überwachungsbehörde angezeigt).

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Eingeleitet aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 13.06.2012. Der Beschluss wurde am 01.07.2012 im Amtsblatt des Amtes Ortrand ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag i.d.F. vom 01.02.2008 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretersitzung hat am 03.02.2018 die Neuabgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss über die Neuabgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wurde am 02.03.2018 im Amtsblatt des Amtes Ortrand ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretersitzung hat am - 30.11.2017 den 1. Entwurf, - 25.10.2018 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit - vom 12.03.2018 bis zum 13.04.2018 (1. Entwurf), - vom 03.01.2019 bis zum 01.02.2019 (2. Entwurf), während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am - 02.03.2018 (1. Entwurf), - 07.12.2018 (2. Entwurf) im Amtsblatt des Amtes Ortrand ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.
- Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom - 19.02.2018 (1. Entwurf), - 12.12.2018 (2. Entwurf) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom ..... gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes als Ersatzbekanntmachung i.S. des § 2 Abs. 1 BekanntmV wird hiermit angeordnet.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 ..... im Amtsblatt des Amtes Ortrand ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.02.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), rückw. zum 01.10.2017 in Kraft
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 15.09.2017 (BGBl. 1 S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. vom 21.01.2013 (GVBl. 1/2013, Nr. 3), zul. geä. durch Art. 2 G. v. 25.01.2016 (GVBl. Teil 1 Nr. 5)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zul. geä. Art. 2 G. v. 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Artikel 1 G. v. 29. 11.2010 (GVBl. Nr. 39 S. 1)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 04.12.2017 (GVBl. 1 Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 18.07.2017 (BGBl. 1 S. 2771)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zul. geä. Art. 3 G. v. 18.07.2017 (BGBl. 1 S. 2771)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geä. Art. 3 G. v. 27.09.2017 (BGBl. 1 S. 3465)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. 1 S. 1)
- Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWVP) vom 18.05.2005 (GVBl. I/05, Nr. 14, S.254)
- Satzung des Amtes Ortrand zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 2008 (Abt. Amt Ortrand, S. 4)

**AMT ORTRAND (Gemeinde Großmehlen)**

LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ / BRANDENBURG

GEMEINDE/STADT

**BEBAUUNGSPLAN "NAHERHOLUNG KUTSCHENBERG"**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

VORHABEN

M 1 : 1.000

MASZSTAB

**SATZUNGSEXEMPLAR**

VERFAHRENSSTAND

Stand: Mai 2019

DATUM

PLANAUSSCHNITT

DATEI-NAM UND PFAD:

**MKS ARCHITEKTEN-INGENIEURE GmbH**

MUSKAUER STRASSE 96F 03130 SPREMBERG TEL. 03563/347-200 FAX 347-220 E-MAIL: SPREMBERG@MKS-AL.DE HTTP://WWW.MKS-AL.DE