



Beschlussvorlage DS 474/2014/08-14

Status: öffentlich
Datum: 27.03.2014

Fachbereich: Fachbereich I - Infrastruktur/Bau
Bearbeiter: Herr Findeis
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Beitrittsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Feuerwehr"

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bau- und Umweltausschuss	07.04.2014	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Dahlwitz-Hoppegarten	17.04.2014	Kenntnisnahme	Ö
Hauptausschuss	29.04.2014	Vorberatung	Ö
Gemeindevertretung	12.05.2014	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt zur Erlangung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Feuerwehr“ den Beitritt zu den Maßgaben und Auflagen folgenden Inhalts entsprechend der ergänzende Abwägung der Satzung vom 02.09.2013 (Anlage 01).

Maßgabe 1

In der textlichen Festsetzung [TF] 6.1 ist der Begriff „Fremdkörper“ unbestimmt. Der Begriff ist zu unterlegen oder aus der Festsetzung zu entfernen.

Maßgabe 2

In der TF 6.6.3 soll die Form und Größe von Freitreppen dem historischen Erscheinungsbild angepasst werden. Hier muss konkret festgelegt werden, wie die Freitreppen aussehen müssen oder die TF ist komplett zu streichen. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Freitreppen vorhanden.

Auflage 1

Aus der Planzeichnung ist das eingezeichnete Vorhaben zu entfernen.

Auflage 2

In der Planzeichnung ist der Vermerk – Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – in – der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert – zu ändern.

Auflage 3

In den Verfahrensvermerken ist Bebauungsplan in Vorhabenbezogener Bebauungsplan zu ändern.

Auflage 4

Die TF 1. ist durch einen weiteren Anstrich oder Unterpunkt zu ergänzen – „die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB)“

Auflage 5

Die TF 6.1. ist aus den Gestalterischen Festsetzungen zu entfernen. Bei dieser Regelung handelt es sich nicht um gestalterische Festsetzungen, da hier der Standort von optisch störenden Nebenanlagen geregelt werden soll. Z.B. mit neuer Nr. 6. und die Gestalterischen Festsetzungen dann unter 7.

Auflage 6

Die TF 6.2.1 ist umzuformulieren, diese Festsetzung widerspricht der BbgBO. Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO kann die Gemeinde zwar örtliche Bauvorschriften über Werbeanlage erlassen, hat aber damit keine Ermächtigungsgrundlage für die Erweiterung der Genehmigungspflicht.

Auflage 7

TF 6.3.7. hier ist der Begriff „1. Baureihe“ zu entfernen. Vorliegend gibt es Baufelder. Die vor den Baufeldern zulässigen Nebengebäude werden in TF 6.3.2. geregelt.

Auflage 8

Die TF 6.5.1., 6.7.4. sind umzuformulieren.

Der Teilsatz „Die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen“ ist unkorrekt. Die Baufelder sind 10 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, somit grenzen die Dachflächen oder Gebäude nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt.

Auflage 9

Die TF 6.6.1. ist hinsichtlich „Eisenstäbe“ und „gestalteter Maschendraht“ unbestimmt. Diese TF ist zu überarbeiten; es ist konkret zu benennen / erklären was damit gemeint ist.

Auflage 10

Die TF 6.6.2. ist hinsichtlich der Farben unbestimmt. „Leuchtende und grelle Farben“ müssen konkretisiert werden (RAL-Farben).

Auflage 11

Die TF 6.7.1. ist hinsichtlich des Helligkeitswertes >50 zu konkretisieren oder zu erklären. Der „Normalbürger“ kann mit diesem Begriff nichts anfangen.

Auflage 12

Die TF 6.8.2. ist zu ändern.

Für Garagen die giebelständig errichtet werden, ist die Einhaltung der Festsetzung nicht gewährleistet, da die Giebel üblicherweise nur die Zufahrt zur Garage vorsieht und damit ist diese Öffnungsfläche fast immer größer als die Wandfläche.
(besser nur für die Hauptanlagen)

Auflage 13

Der Durchführungsvertrag ist zu ändern / zu ergänzen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages - ändern

– das Wirtschaftsgebäude ist keine Nutzung die in TF 1. festgesetzt ist und passt auch nicht zu dem eingezeichneten Vorhaben in der Planzeichnung

Wirtschaftsgebäude ist ausschließlich ein Gebäude, welches nicht zu Wohnzwecken errichtet wurde/wird. Typische Vertreter von Wirtschaftsgebäuden sind Lagerhallen, Stallungen, Produktionshallen... / Dienen der Unterbringung von Vieh, Pflanzen und Maschinen..!
Ein Wirtschaftsgebäude ist kein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO.

§ 6 – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Ergänzen / ändern

Der Vorhabenträger will auch die Pflanzmaßnahmen für das einbezogene Flurstück tätigen

§ 11 – Sicherheitsleistung - Ergänzen

Hier fehlt die Angabe, wann und wo hinterlegt werden soll.

Auflage 14

Die Begründung ist zu überarbeiten / ändern

Die Begründung ist eine Erklärung für das Planverfahren; damit hat die Ausführung hinsichtlich der geplanten Nutzung (Wohnbauvorhaben) in der Begründung nichts zu suchen; der Vorhabenträger legt sich im Durchführungsvertrag fest.

Sachverhalt:

Am 02.09.2013 hat die Gemeindevertretung Hoppegarten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Feuerwehr“ per Beschluss DS 419/2013/08-14 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde daraufhin beim Landkreis Märkisch-Oderland zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde am 27.02.2014 mit zu erfüllenden Maßgaben und Auflagen erteilt. Nach Widerspruch durch die Gemeinde wurde mit Datum vom 27.03.2014 eine erneute Genehmigung erteilt. Tritt die Gemeindevertretung den in der erneuten Genehmigung erteilten Maßgaben und Auflagen bei (Beitrittsbeschluss), erlangt der Bebauungsplan – nach Bestätigung des ordnungsgemäßen Beitritts von Seiten des Landkreises – durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft. Die Behandlung der erteilten Maßgaben und Auflagen ist der Anlage 01 - Ergänzende Abwägung der Satzung vom 02.09.2013 – zu entnehmen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	Keine
Aufwendungen/Auszahlungen:	Keine
Auf der Kostenstelle:	Keine

Anlagen:

Anlage 01 – Ergänzende Abwägung der Satzung vom 02.09.2013
Anlage 02 – Planzeichnung
Anlage 03 – Begründung

Karsten Knobbe
Bürgermeister