Name, Adresse	Anregungen und Maßgaben des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung	Beschluss-vorschlag
Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg	1. 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. Begründung: Die Festsetzung entspricht nicht den Anforderungen an die Eindeutigkeit und Bestimmtheit von Satzungen. Festsetzungen müssen aus sich heraus so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsinhalt eindeutig erkennen kann. Es ist nicht abschließend geregelt, was unter „Fremdkörper“ gemeint ist. Im Verfahren wurde dazu nichts ausgeführt.	1. Zustimmung. Die Untere Denkmalpflegebehörde hatte diese Festsetzung früher gefordert. Der Begriff "Fremdkörper" wird wie gefordert herausgenommen, da er nicht definierbar ist.	1. B
	2. Maßgabe 2: Mit 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. Begründung: Die Festsetzung entspricht nicht den Anforderungen an die Eindeutigkeit und Bestimmtheit von Satzungen. Festsetzungen müssen aus sich heraus so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsinhalt eindeutig erkennen kann. Es ist nicht abschließend geregelt, welchem historischen Erscheinungsbild die Freitreppenangepasst sein müssen bzw. wie die Freitreppen konkret aussehen müssen. Im Verfahren wurde dazu nichts ausgeführt.	2. Zustimmung. Auch diese Festsetzung war von der Unt. Denkmalpflegebehörde gefordert worden. Da Form und Größe von Freitreppen bzw. deren Gestaltung aber nicht definiert werden können, wird die Festsetzung gestrichen. Die Unt. Denkmalschutzbehörde hat über den Umgebungsschutz des Denkmals der Brennerei sowie über die Denkmalbereichssatzung ausreichende Möglichkeiten, ihre Interessen zu wahren.	2. B
	3. Auflage 1: Aus der Planzeichnung ist das eingezeichnete Vorhaben zu entfernen. Begründung Mit dem Eintragen des Vorhabens in die Planzeichnung sind Standort, Abmessungen, Kubatur und Nutzungsart festgesetzt. Das Bauvorhaben muss damit exakt den Festsetzungen entsprechen. Aus der Planzeichenerläuterung ist nicht erkennbar, dass es sich bei dem eingezeichneten Vorhaben nur um eine Information handeln soll.	3. Zustimmung. Die Gebäude waren informell eingetragen (s. Legende). Sie werden aus der Planzeichnung genommen.	3. B

Name, Adresse	Anregungen und Maßgaben des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung	Beschluss-vorschlag
Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg	4. Auflage 2: In der Planzeichnung ist der Vermerk "Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" in "Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert." zu ändern. Begründung: Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist durch drei Bestandteile gekennzeichnet; den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag. Vorliegend wären sonst zwei Planzeichnungen (1 x Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und 1 x Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlich.	4. Zustimmung. Die Formulierung war zwar durch das BOA in der Offenlage so gefordert worden, wird jetzt aber geändert.	4. B
	5. Auflage 3: In den Verfahrensvermerken ist "Bebauungsplan" in "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" zu ändern.	5. Zustimmung, Korrektur erfolgt.	5. B
	6. 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 DV gedeckt sind (§9 Abs.2 und §12 Abs.3 a BauGB)“	6. Zustimmung, Ergänzung erfolgt. Hierdurch wird die "Verzahnung" von B-Plan und Durchführungsvertrag verbessert.	6. B
	7. 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).	7. Zustimmung, Korrektur erfolgt. Damit ändert sich auch die Nummerierung der folgenden TF.	7. B
	8. 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.	8. Zustimmung. Die Untere Denkmalpflegebehörde hatte diese Festsetzung früher so gefordert. Der Forderung des BOA wird gefolgt, die Festsetzung gestrichen.	8. B

Name, Adresse	Anregungen und Maßgaben des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung	Beschluss-vorschlag
Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg	9. 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	9. Zustimmung. Der Begriff "in der 1. Baureihe" wird gestrichen (jetzt TF 7.2.7).	9. B
	10. Auflage 8: Die TF 6.5.1. und 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.	10. Zustimmung. Die Festsetzung 6.5.1. lautet jetzt: "Dachflächenfenster sind nicht zulässig an Dachflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind sowie in 2. Dachebene." (jetzt TF 7.4.1). Die Festsetzung 6.7.4. lautet jetzt: "An Gebäuden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Sockel auszubilden." (jetzt TF 7.6.4).	10. B
	11. 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.	11. Zustimmung. Hier wurde angemerkt, dass "Eisenstäbe" z.B. auch Moniereisen sein können. Daher wird der Begriff um die Formulierung "(z.B. schmiedeeiserne Zäune)" ergänzt. "Gestalteter Maschendrahtzaun" entsprach ebenfalls einer Forderung der Unt. Denkmalschutzbehörde. Da "gestalteter" nicht definiert werden kann, entfällt dieser Begriff (jetzt TF 7.5.1).	11. B
	12. Auflage 10: Die TF 6.6.2. ist hinsichtlich der Farben unbestimmt. „Leuchtende und grelle Farben“ müssen konkretisiert werden.	12. Zustimmung. Auch diese Festsetzung war von der Unt. Denkmalpflegebehörde gefordert worden. Da "leuchtende und grelle Farben" weder definiert noch mit RAL-Farben beschrieben werden können, wird die Festsetzung gestrichen. Die Unt. Denkmalschutzbehörde hat über den Umgebungsschutz des Denkmals der Brennerei sowie über die Denkmalbereichssatzung ausreichende Möglichkeiten, ihre Interessen zu wahren.	12. B
	13. 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.	13. Zustimmung. Festsetzung lautet jetzt: "Für Fassadenanstriche sind folgende RAL-Farbtöne zulässig: 1013-1015, 7035, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018." (jetzt TF 7.6.1).	13. B
	14: 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).	14. Zustimmung. Die Festsetzung lautet jetzt: "An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Hauptgebäuden muss die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade kleiner sein als die der geschlossenen Wandfläche. (…)" (jetzt TF 7.7.2)	14. B

Name, Adresse	Anregungen und Maßgaben des Bauordnungsamtes nach Einreichung der Satzung zur Genehmigung	Stellungnahme der Gemeindeverwaltung	Beschluss-vorschlag
Landratsamt Märkisch-Oderland, Bauordnungsamt, Strausberg	15. Auflage 13: Der Durchführungsvertrag ist zu ändern / zu ergänzen.		
	15a. <u>§ 1 Gegenstand des Vertrages</u> - 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.	15a. Zustimmung. Die Formulierung wird im Durchführungsvertrag geändert.	15a. B
	15b. <u>§ 6 – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u> - Ergänzen / ändern Der Vorhabenträger will auch die Pflanzmaßnahmen für das einbezogene Flurstück tätigen.	15b. Zustimmung. Die Formulierung in §6 könnte so ausgelegt werden, dass sie nur für die Flurstücke 31 und 32 gilt. Es wird jetzt klargestellt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpflicht für den gesamten Bebauungsplan gelten.	15b. B
	15c. <u>§ 11 – Sicherheitsleistung</u> – Ergänzen Hier fehlt die Angabe, wann und wo hinterlegt werden soll.	15c. Eine Sicherheitsleistung ist nicht mehr notwendig. Die Planung durch den Grünplaner wurde bereits vorgelegt, kurzfristig aufgrund der beginnenden Vegetationsperiode umgesetzt und von der Gemeinde bereits abgenommen.	15c. KA
	16. 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.	16. Zustimmung. Die Beschreibung des Wohnbauvorhabens wurde aus der Begründung genommen.	16. B