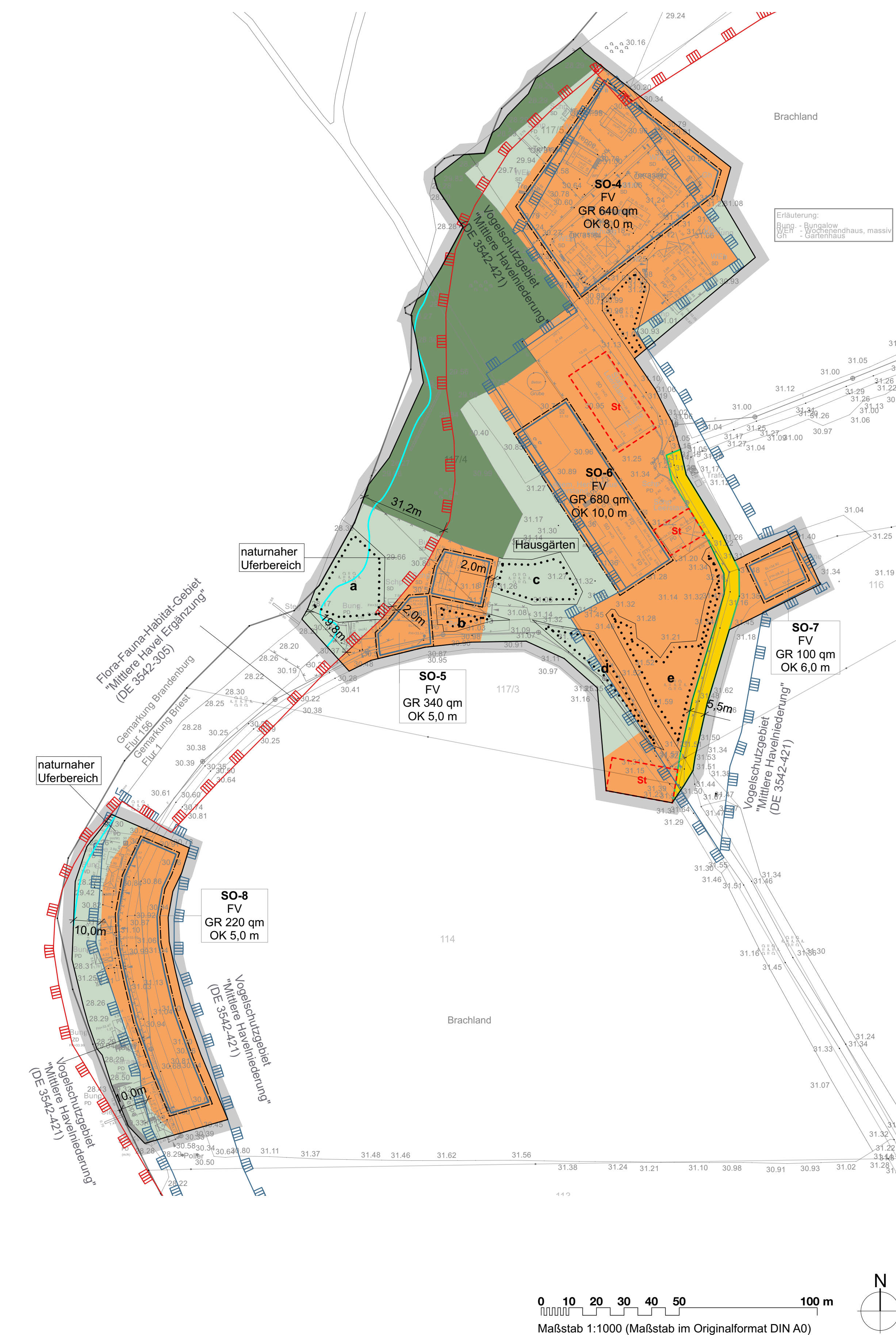


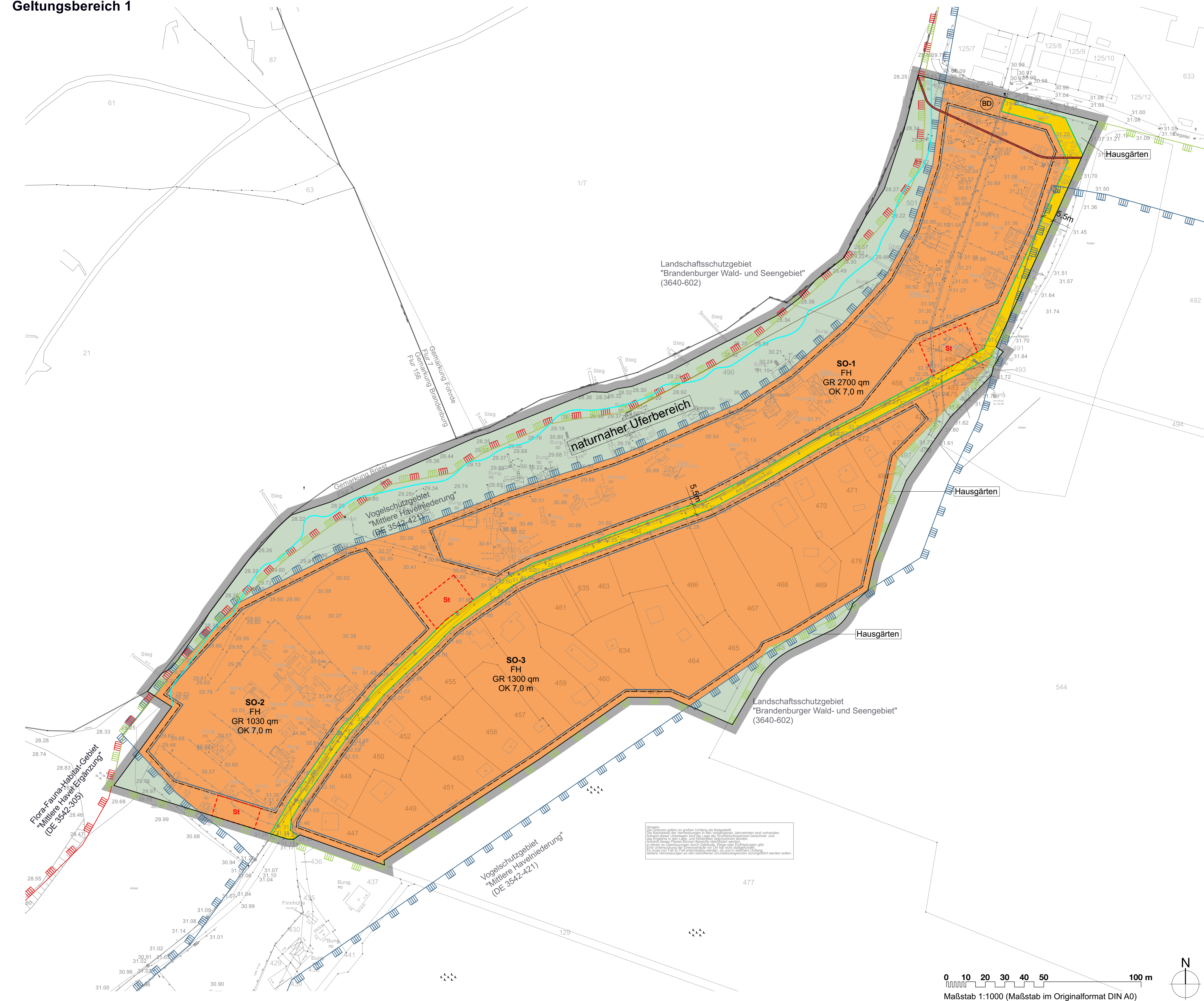
# Bebauungsplan „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“

Flur 1 Gemarkung Briest Stadt Havelsee

Geltungsbereich 2 und 3



Geltungsbereich 1



## Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
  - SO-1 FH Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
  - SO-4 FV Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - z.B. GR 100 qm Größe der Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - z.B. OK 5,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grünfläche
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für Wald
  - Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Bodendenkmal
  - Interpolierte Hochwasserlinie HQ 10/20
  - Umgrenzung Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“
  - Umgrenzung Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“
  - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“

## Textliche Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 4 und § 11 Abs. 2 BauNVO)
  - a)Die Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 „Ferienhausgebiet“, dienen dem Erholungsaufenthalt von einem wechselnden Personenkreis. Es sind maximal zweigeschossige Ferienhäuser allgemein zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind.
  - b)Die sonstigen Sondergebiete SO-4 - SO-8 „Fremdenverkehr“ dienen der Fremdenbeherbergung und dem Ferienwohnen. Es sind Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser allgemein zulässig.
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Uferbereich“ dienen dem Schutz und der Entwicklung der Vegetation in den Schutzgebieten und im Uferbereich zur Havel.

Zulässig sind

  - Wege in wasserdurchlässigem Aufbau und
  - bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, wie z. B. Bänke oder Sitzgruppen,

sofern die Belange des Schutzgebietes nicht entgegenstehen.
- Bindungen für die Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstaben a - e sind Bäume mit einem Stammumfang ab 20 cm sowie Gehölzflächen ab 20 qm zusammenhängend überdeckter Grundfläche zu erhalten .

## Hinweise

- Die drei Geltungsbereiche liegen teilweise am Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“, Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“ (§ 26 und § 32 BNatSchG). Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger baulicher Vorhaben ist eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Hochwassergefahren- und -risikokarten des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), Stand: 24. Februar 2025) werden von einem 10- oder 20-jährigen Hochwasserereignis (HQ 10/20) möglicherweise auch Teile des Plangebietes betroffen sein. Der Bauherr hat sich deshalb eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Risiko zu informieren, um durch entsprechende bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen nachteilige Folgen durch Hochwasser und hohe Grundwasserstände zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist des Weiteren darauf zu achten, dass im Falle einer Überschwemmung möglichst natürliche und schadhafte Abflussverhältnisse zu gewährleisten sind. Das Aufbringen wassergefährdender Stoffe ist zu unterlassen.
- Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmälern bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG.

## Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ der Stadt Havelsee wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Havelsee, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Stadt Havelsee von \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
- Havelsee, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

## Katastervermerk

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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.
- \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Übersichtsplan



Quelle: Brandenburgview 2024, Maßstab 1:20.000

## Stadt Havelsee

Bebauungsplan „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ für das Gebiet des ehemaligen Gutshauses in Briest sowie für die Wochenendhausgebiete in der näheren Umgebung nordöstlich und südwestlich des ehemaligen Gutshauses

Fassung vom 28. März 2025

Planungsträgerin:  
Amt Beetzsee  
Chausseestraße 33b  
14778 Beetzsee

Bearbeitung  
SfP Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Madenstraße 9, 10777 Berlin

**VORENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich !