

Lageplan zur Satzung
Maßstab 1 : 2.000

Außenbereichssatzung der Gemeinde Oderaue Ortsteil Neureetz, für den Gemeindeteil Croustiller nach § 35 Abs. 6 BauGB

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat die Gemeinde Oderaue folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich
Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Neureetz werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Vorhaben
Innere der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- eine Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Errichtung oder Verfestigung einer Spaltersiedlung betreffen lassen.

§ 3 Zulassungsbestimmungen
Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.
Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Nr. 2 Nr. 2 des BauNVO im Sinne des § 14 BauNVO als kleine Betriebe im Sinne des § 12 BauNVO und innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig. Bestehende Strauchwälder, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Rechtsgrundlage (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3716)
Planzonenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen rechtsverbindlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)
vom 01. Dezember 2000 (GVBl. II/00, Nr. 24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl. II/06, Nr. 04, S. 46, 48)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)
Hauptsatzung der Gemeinde Oderaue in der aktuellen Fassung

Hinweise
Oberflächengewässer ist im Satzungsgebiet vorhanden (Altmüdewitzer Hauptgraben).
Das Satzungsgebiet liegt nach Trinkwasserschutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einer festgelegten Schutzzone.
Im Satzungsgebiet befindet sich ein durch die Denkmalschutzbehörde des Landes Brandenburg erkanntes Baudenkmal "Scheunen der Gutanlage" Croustiller 12-14, 17, 18. Im Bereich des OT Croustiller befindet sich eine Bodendenkmalverträglichkeit.
Der Satzungsgebiet liegt im ausgewiesenen Risikobereich Hochwasser. Gemäß § 31 a, Abs. 1, des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen.

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Dateien:
(© Amt Barnim-Oderbruch)
"Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermessung.
Mit Erlaubnis/Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg" Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000

- Legende**
- ALK Liegenschaftskataster
 - Umgrenzung von Bodendenkmalverträglichkeit
 - Einzeldenkmal
 - Geltungsbereich Außenbereichssatzung "Gemeindeteil Croustiller"
 - Öffentliche Grünfläche
 - öffentliche Nutzung / Spielplatz

Verfahrensvermerke

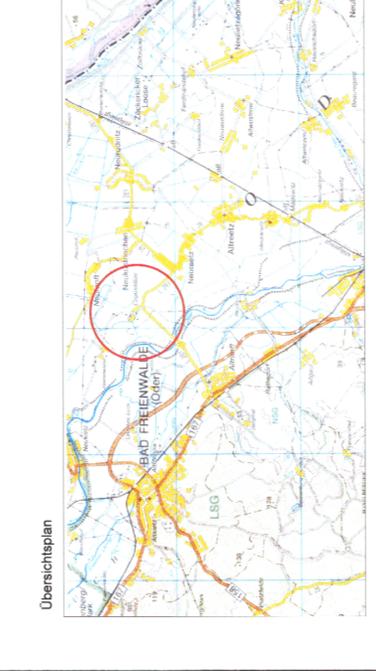
Beschlüsse
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 08.07.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Croustiller der Gemeinde Oderaue beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.07.2019 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 14.10.2019 den Entwurf der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Croustiller der Gemeinde Oderaue mit Begründung genehmigt und beschlossen, die betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben sowie die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 14.10.2019 die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden vorgeschlagenen Anregungen geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 14.10.2019 die Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Croustiller der Gemeinde Oderaue, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Oderaue in der öffentlichen Sitzung gebilligt.

Wriezen, den 30.03.2020
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch

Verfahren
Der Entwurf der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 öffentlich ausliegen.
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Wriezen, den 30.03.2020
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeitlich festgesetzte Teil der Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Croustiller der Gemeinde Oderaue in der Fassung vom Januar 2020 mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Oderaue vom 14.10.2019 identisch ist.
Die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
Wriezen, den 30.03.2020
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Die Außenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Croustiller der Gemeinde Oderaue sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. 4 vom 04.05.2020 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Wriezen, den 04.05.2020
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch



Gemeinde Oderaue

Außenbereichssatzung § 35, Abs. 6 BauGB

Gemeinde Oderaue, OT Neureetz

Gemeindeteil Croustiller

Bearbeitungsstand: Satzung, Januar 2020
Maßstab: 1 : 2.000

Auftraggeber:
Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen

Auftragnehmer:
Technisches Büro für Wasserwirtschaft und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0, Fax: 03344/4165-44