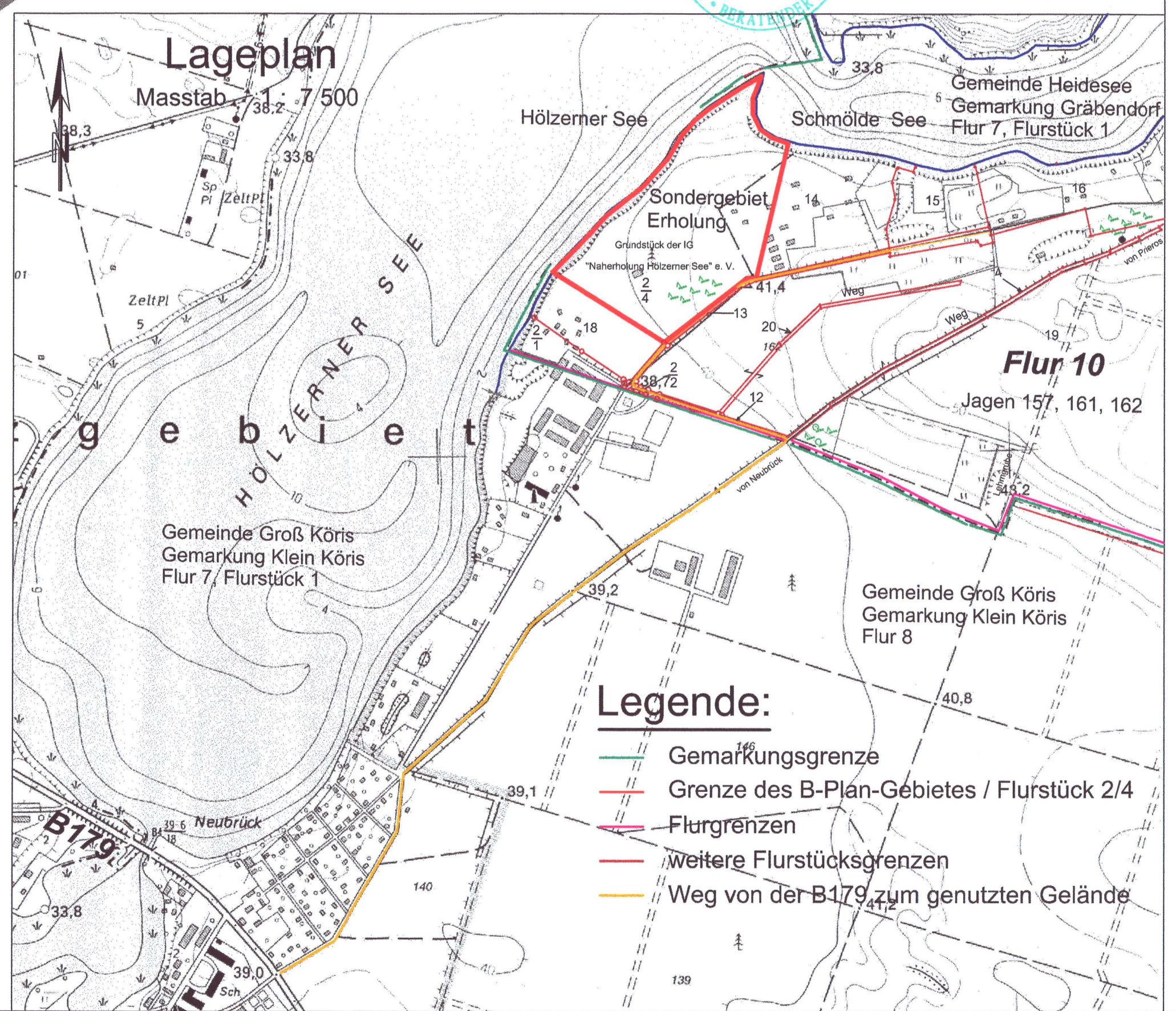


- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)  
SO Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)  
GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 44,7 Firsthöhe über NN
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
O Offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze
  - Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Stäßenverkehrsfläche - private Wege  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Wege zum Seeufer mit Treppen am Stellifer
  - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasser**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungsstrassen  
Zweckbestimmung  
P Privater Parkplatz
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen mit Zweckbestimmung
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Grünflächen für die Anpflanzung von Sträuchern im Baumbestand
  - Flächen für Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)  
Wald  
Zweckbestimmung  
Spielplatz  
Sportanlage  
Badestelle
  - Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB), Flur 10, Grenzen Flurstück 2/4  
Grenze der Nutzung als Wochenendhausgebiet und Grenze der Entflechtung (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
St PKW-Stellplatz auf den Parzellen
  - Nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**  
Vorhandene Bebauung mit Bestandsschutz  
vorhandene bzw. vorgesehene Parzellengrenzen  
Genehmigte Bootslegplätze  
Seeflächen mit Gemarkungsgrenze  
Weg zur Schmöde ausserhalb des B-Plangebietes  
Flurstücksgrenzen der Nachbargrundstücke

### Planzeichnung (Teil A)

**Amptlicher Vermessungsplan**  
Liegenschaftskarte: Kataster- und Vermessungsamt, 27.05.2003  
Gemeinde: Heidesee Gemarkung: Gräbendorf  
Flur: 10 Flurstück 2/4 Maßstab l. O.: 1:5000  
Planunterlage erstellt durch das Mitglied der Ingenieurkammer des Landes Brandenburg, Befähigter Ingenieur, Dipl.-Ing. R. Bartel



- ### 11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- A1 Rückbau von vorhandenen, stark verdichteten Wegen (Rekultivierung und Bepflanzung)
  - A2 Entseelung der 10 rückzubauenen Parzellen (Rekultivierung u. Bepflanzung) Sukzession
  - E1 Unterpflanzung von vorhandenen Kiefernforsten mit einheimischen, standortgerechten Laubholzarten
  - G1 Bepflanzung des Stabzaunes mit einheimischen, standortgerechten Rankpflanzen und Sträuchern
  - G2 Fassadenbegrünung der Sanitärgebäude mit einheimischen, standortgerechten Arten
- Geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG) (Tabulflächen für Baustelleneinrichtung und sonstige Eingriffe)  
06103 (WMA) Erlenwäldchen

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

- #### 1. Bauliche Festsetzungen
- ##### 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet - nach § 10 (3) BauNVO. Zulässig sind nur Wochenendhäuser.
- ##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Auf allen Parzellen ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,2 einzuhalten.
  - Als maximale Firsthöhe der Wochenendhäuser wird unabhängig von der für jedes Bauwerk bestimmten Höhe 4,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
- ##### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Als Bauweise wird für das Wochenendhausgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die Unterkerterung der Wochenendhäuser ist nicht gestattet.
  - Die maximale Grundfläche eines Wochenendhauses wird auf 40 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich ist die Errichtung eines überdachten Freisitzes mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> gestattet.
  - Der Abstand zwischen den Wochenendhäusern benachbarter Parzellen darf 5 m nicht unterschreiten. Begründete Ausnahmen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.
  - An den am Stellifer des Hölzernen Sees außerhalb der Baugrenzen gelegenen baulichen Anlagen sind bauliche Veränderungen nicht gestattet. Die Nutzer dieser baulichen Anlagen können als Ersatz Wochenendhäuser auf den dafür ausgewiesenen neuen Bauflächen zu errichten.
  - Die Errichtung eines Geräteschuppens mit einer maximalen Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 2,4 m über OK Gelände ist auf jeder Parzelle anstelle eines Vorzeltes zulässig.
- ##### 1.4 Bauliche Gestaltung
- Auf den Bauflächen ist nur die Errichtung von Wochenendhäusern mit Giebeldach mit einer Dachneigung von 8° bis 35° zulässig.
  - Zum Schutz der baulichen Anlagen, der technischen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Sondergebietes ist die Errichtung eines Zaunes entlang der dargestellten Nutzungsgrenze zulässig. Der Zaun ist durch entsprechende Bepflanzung dem Landschaftsbild anzupassen.
  - Die Einfriedung der Parzellen durch Hecken (Koniferen) bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m und durch Zäune (Jägerzaun, Zierzaun) bis zu einer Höhe von 0,80 m ist zulässig.
- ##### 1.5 Verkehrsflächen und Stellplätze
- Die Hauptwege des Wochenendhausgebietes sind in einer Breite von 5,5 m anzulegen und mit einer wasserdurchlässigen Dicke aus natürlichem Material zu befestigen.
  - Auf jeder Parzelle ist ein mit Rasengittersteinen befestigter PKW-Stellplatz anzulegen. Eine Überdachung des Stellplatzes (Carport, maximale Höhe 2,40 m) ist zulässig, wenn die Gesamtfläche von Wochenendhaus, überdachtem Freisitz und Carport eine Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
  - Der vorhandene zentrale Besucherparkplatz mit 45 PKW-Stellplätzen ist in der bestehenden Größe zu erhalten.
  - Die Zufahrt zu den am Oststrand der Ringe 2 und 3 gelegenen Parzellen erfolgt vom Hauptweg auf abgegrenzten gebündelten Zufahrten über die gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen. Eine Befestigung dieser Zufahrten sowie die Beeinträchtigung der vorgesehenen Bepflanzungen ist nicht gestattet.
- ##### 1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen
- Die vorhandenen Versorgungsstrassen für Trinkwasser, Löschwasser, Elektroversorgung und Abwasser bleiben im Bestand erhalten.
  - Die Kleinkläranlage ist nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde auf der ausgewiesenen Fläche zu errichten.
  - Die vorhandene Abwasser-Sammelgrube ist für den Havarietfall zu erhalten.
  - Der ausgewiesene Stellplatz für Abfall- und Wertstoff-Container hat aus verkehrstechnischen Gründen am bisherigen Standort zu verbleiben.
- #### 2. Grünordnerliche Festsetzungen
- Die Zufahrten und Wege sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Deckbeläge, durchlässiger Unterbau) anzulegen.
  - Der freie Zugang zur Uferzone und zum Stellifer des Hölzernen Sees und des Schmödesee erfolgt über die ausgewiesenen Wege und die vorhandenen Waldstreifen in Nordosten und Südwesten des B-Plangebietes.
  - Die Unterpflanzung der dafür ausgewiesenen Waldflächen hat nur mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.
  - Die im Wald noch vorhandenen nicht mehr benötigten Zufahrtswege sind zurückzubauen und zu renaturieren.
  - Die Umzäunung entlang der Nutzungsgrenze ist durch Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Ranken in das Landschaftsbild einzupassen.
  - Die Sanitärgebäude sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
  - Die Zufahrten zu den Parzellen am Südostrand der Ringe 2 und 3 sind so zu bündeln und anzuordnen, dass eine geringste mögliche Fläche beansprucht wird. Diese Zufahrten sind mit Baumsämlingen abzugrenzen.
  - Der auf den nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Flächen vorhandene Kiefernbestand ist ausschliesslich der abgegrenzten Zufahrten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächig zu unterpflanzen.

## Bebauungsplan "Sondergebiet Erholung am Hölzernen See"

- ### Verfahrensvermerke
- #### Beschlüsse
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.11.2000 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2003 die Abwägung der Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.
  - Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung beschlossen.
  - Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.03.2004 die Abwägung der Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Auslegung beschlossen.
  - Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.03.2004 den Bebauungsplan (Planzeichnung und Text) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
  - Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.10.2004 den Bebauungsplan (Planzeichnung und Text) in der überarbeiteten Fassung vom 04.10.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 01.10.2004 wurde gebilligt.

- ### Verfahren
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 des Vertrages über die Aufgaben und die Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag) vom 06. April 1995 (GVBl. I, S. 210 vom 24.07.1995) mit Schreiben vom 15. Februar 2001 beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.11.2000 durchgeführt.
  - Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2002 zur Abgabe einer ersten Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis 25.11.2003 während folgender Zeiten:  
montags, mittwochs 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr  
dienstags 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr  
donnerstags 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme im Amt Friedersdorf ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 29.09.2003 ortsüblich bekannt gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2003 zur Abgabe einer abschliessenden Stellungnahme aufgefordert.

Heidesee, 27.05.2003  
Bürgermeister

Königs Wusterhausen, 27.05.2003  
Siegel

Bad Liebenwerda, 28.10.2004  
Vermessungsstelle

Die verwendete Unterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie die Wege und Flächen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist sicheres möglich.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141) zuletzt geändert am 15. Dezember 2001
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Eingetragungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 882, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 498)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. III S. 791)
  - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, zuletzt geändert am 10. Juli 2002
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003
  - Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17. Juni 1991
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
  - Brandenburgische Campingplatz- und Wochenendhaus-Verordnung (BbgCPWV) vom 23. Juni 1995 (GVBl. II S. 480), zuletzt geändert am 10. Januar 2001

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 27.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.05.2003 in Kraft getreten.

Heidesee, 27.05.2003  
Bürgermeister

Siegel

Maßstab 1 : 500

**Gemeinde Heidesee**

**Bebauungsplan "Sondergebiet Erholung am Hölzernen See"**

Planungsstand: Satzungsbeschluss Oktober 2004  
Gemarkung: Gräbendorf Flur 10  
Ausfertigung: 1 : 500

Maßstab: 1 : 500

Auftraggeber: Gemeinde Heidesee  
Interessengemeinschaft "Näherholung Hölzerner See" e. V.

Heidesee, 27.05.2003

Planverfasser: AVIA Consult  
Rüdiger Bartel & Klaus Schmelter GbR  
Bahnhofstraße 15  
15344 Strausberg

Strausberg, 04. Oktober 2004