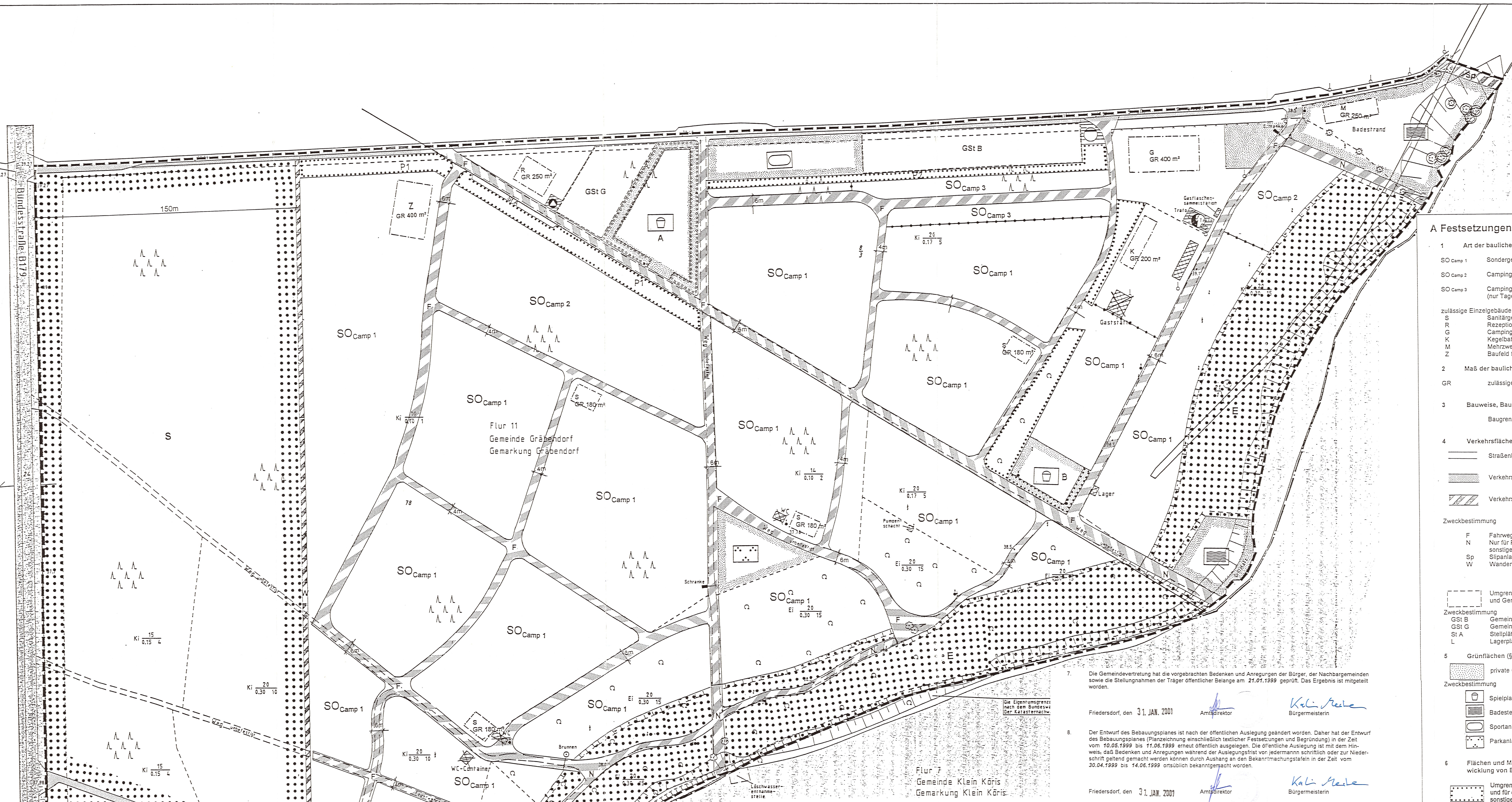

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ziegenhals, den 17.8.2000

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

I Rechtsgrundlage für die Satzung zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBaulG - vom 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl Teil I S. 66)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl 1991, Teil I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg. Nr. 12 S. 126), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 BauROG vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Teil I Nr.13, S. 208 vom 29.06.1992) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997
- Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) vom 23. Juni 1995 (GVBl. II S.490)

II Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom *08.07.1998* und *19.11.1998*. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom *31.08.98* bis *16.09.98* und *26.11.98* bis *11.12.98* erfolgt.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

3. Zur frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde am *09.11.1998* eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in die Planung mit einbezogen worden.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am *19.11.1998* den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *02.12.98* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung) haben in der Zeit vom *07.12.1998* bis zum *08.01.1999* öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom *24.11.1998* bis *14.01.1999* durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *21.01.1999* geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung) in der Zeit vom *10.05.1999* bis *11.06.1999* erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom *30.04.1999* bis *14.06.1999* ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *31.08.1999* geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan (Planzeichnung, einschließlich der textlichen Festsetzungen) wurde am 26.09.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

    Friedersdorf, den 31. JAN. 2001 — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.9.01 Az.: 14/2001 mit [redacted] Hinweisen erteilt.

    Königs Wusterhausen [redacted], den 23.04.2001 [redacted]

    (Stempel: Landkreis Dahme-Spreewald)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.

    Friedersdorf, den — Amtsdirektor — Bürgermeisterin

13. Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

    Friedersdorf, den — Amtsdirektor

14. 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 erteilen ist, sind durch Aushang in der Zeit von 08.05.01 bis 25.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

    Friedersdorf, den — Amtsdirektor

A Festsetzungen durch Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung

- SO Camp 1 — Sondergebiet Campingplatzgebiet
- SO Camp 2 — Campingplatzgebiet nur für Tagesstellplätze
- SO Camp 3 — Campingplatzgebiet für Wohnmobile/Caravans (nur Tagesstandplätze zulässig)

zulässige Einzelgebäude:

- S — Sanitärgebäude
- R — Rezeption/Verwaltung/Versorgung
- G — Campingplatzgaststätte
- K — Kegelbahn
- M — Mehrzweckgebäude
- Z — Baufeld für ausnahmsweise zulässige Nutzungen

2 Maß der baulichen Nutzung

- GR — zulässige überbaubare Grundfläche

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- F — Fahrwege des Campingplatzes
- N — Nur für Rettungsfahrzeuge befahrbare Wege, für Camper und sonstige Erholungssuchende nur als Geh-/Wanderweg zu nutzen
- Sp — Slipanlage für Sportboote
- W — Wanderweg/Rad- und Fußweg

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- GSt B — Gemeinschaftsstellplätze für Besucher der Badestelle
- GSt G — Gemeinschaftsstellplätze für Gäste des Campingplatzes
- St A — Stellplätze für Anreise
- L — Lagerplätze/Stellplätze (Betriebshof)

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

Zweckbestimmung

- Spielplatz
- Badestelle
- Sportanlagen
- Parkanlage

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b, gemäß textl. Festsetzung lfd. Nr. 9)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a, gemäß textl. Festsetzung lfd. Nr. 8.2)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Erhalt von Einzelbäumen

7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b)

- Fläche für Wald

Zweckbestimmung

- E — **Erholungswald**
- S — **Schutzwald**

8 sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität (Trafostation)
- Abfall (Stellplatz für Abfallcontainer, Sammelplatz Laub/ Kompostierplatz)
- Abwasserentsorgung (Sammelbehälter für Entsorgung von Chemietoiletten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- geplanter Abriß
- Vorhandene Gebäude (Erhalt ist vorgesehen)

B Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobilen sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, für sportliche und sonstige Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
(1) Standplätze für Zelte und Wohnwagen nach den Maßgaben der BbgCWPV.
(2) die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Wascheinrichtungen und Toilettenanlagen
(3) Anlagen für die Platzverwaltung und -bewirtschaftung
(4) die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
(5) Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
(6) Stellplätze für Kfz für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Auf den mit **SO Camp 1** gekennzeicheneten Flächen sind Standplätze nach § 2 Abs. 4 BbgCWPV als Dauerstandplätze und Tagesstandplätze zulässig. Dauerstandplätze und Tagesstandplätze sind räumlich voneinander zu trennen.

Auf den mit **SO Camp 2** gekennzeichneten Flächen sind nur Tagesstandplätze gemäß § 2 Abs. 4 BbgCWPVO zulässig.

Auf den mit **SO Camp 3** gekennzeichneten Flächen sind nur Tagesstandplätze für Wohnmobile und Caravans zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
(3) Unterkünfte für Personen, die auf dem Campingplatz tätig sind
(4) Räume für freiberuflich Tätige oder Gewerbetreibende, die dem Erholungszweck des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes dienende Dienstleistungen erbringen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus den Anforderungen an Standplätze gemäß § 4 BbgCWPV, in Verbindung mit den sich aus § 5 (Brandschutz) BbgCWPV ergebenden Anforderungen.
Es ist eine Höchstzahl von 800 Standplätzen zulässig, wovon maximal 650 als Dauerstandplätze genutzt werden dürfen.
Das Maß der baulichen Nutzung für zulässige feste Gebäude wird durch die zulässige Grundfläche innerhalb der ausgewiesenen Baufelder gemäß der Darstellungen der Planzeichnung bestimmt.
Die *Firsthöhe baulicher Anlagen* darf eine Höhe von 7 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich in offener Bauweise zulässig.

4 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugshöhe wird für das Plangebiet die mittlere Geländehöhe von 38,5 m (nach DHHN 92) festgesetzt.

5 Stellplätze für Kfz (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze für Kfz sind räumlich von den Standplätzen zu trennen. Sie sind entlang der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fahrwege innerhalb des Sondergebietes Camping anzulegen.

5.2 Stellplätze für Gäste des Campingplatzes und der Badestelle sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

6 Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

Alle in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind private Grünflächen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Befestigung der Zufahrten und Fahrwege, der Standplätze sowie von Stellplätzen für Kfz ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) zulässig.

7.2 Flächenversiegelungen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Verkehrsflächen sowie der nach Punkt 5 zulässigen Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich nicht zulässig.

7.3 In dem durch Planzeichen (Nr. 13.1 der Anl. zur PlanzV) umgrenzten Bereich sind Maßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Waldfunktionen sowie zur Renaturierung und zum Schutz des Ufers durchzuführen.

8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

8.1 Zur Gestaltung des Campingplatz sind je 10 neu angelegte Standplätze mindestens ein Laubbaum und 3 Sträucher anzupflanzen.

8.2 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind anzupflanzen:
a) Auf dem mit dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Spielplatz sind auf der für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Flächen freiwachsende Hecken mit einer Mindestbreite von 5 m anzupflanzen. Zusätzlich sind mindestens 10 Laubbäume anzupflanzen.
b) Auf dem mit dem Buchstaben "B" gekennzeichneten Spielplatz sind mindestens 8 Laubbäume in Baumgruppen anzupflanzen

8.3 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badestelle
Auf der Badestelle am Nordrand des Plangebietes sind mindestens zwei Baumgruppen mit jeweils drei Laubbäumen anzupflanzen.

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b)

a) Auf den in der Planzeichnung als Flächen mit Pflanzbindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Folgende zusätzlichen Bepflanzungen sind vorzunehmen:
P1 dreireihige Strauchpflanzungen
je 10 lfd. m ein Laubbaum
P2 zweireihige Strauchbepflanzung
je 15 lfd. m ein Laubbaum

b) Für das Plangebiet gelten folgende Maßgaben zum Erhalt von Bäumen

(1) Im Campingplatzgebiet sind je Standplatz mindestens 3 Bäume zu erhalten.
(2) Je 4 Kfz-Stellplätze auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist mindestens 1 Baum zu erhalten.

c) Im Campingplatzgebiet ist nur die Anpflanzung der in der Gehölzliche 1 aufgeführten Gehölze zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 30 Grad zulässig.

Gehölzlisten

Liste 1
Für Gehölzpflanzungen im Rahmen festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	Winterlinde	*Tilia cordata*
Feldahorn	*Acer campestre*	Silberweide	*Salix alba*
Roßkastanie	*Aesculus hippocastanum*	Eberesche	*Sorbus aucupana*
Sandbirke	*Betula pendula*	Stieleiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Holzbirne	*Pyrus pyraster*
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*
Auen-Traubenkirsche	*Prunus padus*		

Sträucher

Feldahorn	*Acer campestre*	Hundsrose	*Rosa canina*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Heckenrose	*Rosa corymbifera*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Kratzbeere	*Rubus caesius*
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Brombeere	*Rubus fruticosus*
Haselnuß	*Corylus avellana*	Grauweide	*Salix cinerea*
Eingriffliger Weißd.	*Crataegus monogyna*	Ohrchen-Weide	*Salix aurita*
Auen-Traubenkirsche	*Prunus padus*	Salweide	*Salix caprea*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*	Eberesche	*Sorbus aucupana*
Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*	Schneeball	*Viburnum lantana*

Liste 2
Für die Gestaltung der ausgewiesenen Grünflächen sind zusätzlich folgende Gehölzarten zulässig:

Sommerflieder	*Buddleja davidii*	Zwergmispel	*Cotoneaster spec.*
Pfeifenstrauch	*Philadelphus coronarius*	Weißer Hartriegel	*ornus alba*
Steinweisel	*Prunus mahaleb*	Goldjohannisbeere	*ibes aureum*
Gemeiner Flieder	*Syringa vulgaris*	Blutjohannisbeere	*ibes sanguineum*
Berberitze	*Berberis vulgaris*	Feuerdorn	*Pyracantha spec.*
Felsenbirne	*Amelanchier spec.*	Bergkiefer	*Pinus mugo*
Spierstrauch	*Spiraea arguta*		

Hinweis:
Für das Plangebiet besteht Verdacht auf bisher unbekannte Bodendenkmale.
Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 19 des Gesetzes über den Schutz un die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg BbgDSchG vom 22.07.1991 (GVBl. Nr. 20, vom 08.08.1991 S. 311 ff.) verwiesen.

Lage des Plangebietes
Auszug TK 10 Bl. 0909-144 (verkleinert)

Gemeinde Gräbendorf
Landkreis Dahme-Spreewald

Bebauungsplan
"Campingplatz Hölzerner See"

Satzungsausfertigung September 2000

Planverfasser: DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Tel.: 033763-63162
Fax: 033763-63130

Maßstab 1 : 1.000

Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan vom 27.08.1998 von Vermessungsbüro Schlachter