



SATZUNG

Bebauungsplan "Feriengebiet Am Strandcasino" OT Kolberg, Gemeinde Heidesee



Teil II Textliche Festsetzungen

II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugelb (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1. SO - Sondergebiet Erholung - Zweckbestimmung Ferienhausbaugebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
Die Ferienhausbaugebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Ferienhäusern mit Ferienwohnungen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung erhaltenden Anlagen (Stellplätze für Pkw, Nebengebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO). Garagen sind für Ferienwohnungen nicht zulässig. Innerhalb der als SO ausgewiesenen Flächen sind Ferienhäuser mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- max. 2 Wohnungen für Betreiberinhaber sowie für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Räume für das betriebsförderliche Personal
- Gebäude und Anlagen für Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

2.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die als SO festgesetzten Baugelbteile eine max. zul. GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
3.2. Für das Baugelb SO 1 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 3 als Höchstmaß festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss ist nur als Staffgeschoss zulässig. Die Geschosfläche des 3. Vollgeschosses darf maximal 80% der Geschosfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
Für das Baugelb SO 2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

3.3. Innerhalb der als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzte Fläche ist eine Befestigung von max. 50% zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 1) Nr. 21 BauGB)
4.1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WAS (Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee-Storkow/Mark“) zu belasten.

II.1.1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

1. Höhe baulicher Anlagen
1.1. Für das Baugelb SO 1 wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 47,5m über NNH im System DHHN2016 festgesetzt.
Für das Baugelb SO 2 wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 43,00m über NNH im System DHHN2016 festgesetzt.

2. Notwendige Stellplätze
2.1. Für das Baugelb SO 1 und SO 2 wird die Zahl der notwendigen Stellplätze mit 1 Stellplatz je 3 Betten festgesetzt, davon 90% Besucheranteil.

II.1.1.1. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.1. In den Baugelbteilen ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen sind unzulässig.
1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Grundstücksflächen zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
2.1. Innerhalb der SO ausgewiesenen Flächen sind mindestens 10 Bäume der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.
2.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünfläche p2) ist eine 3m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Strücher der Artenliste C mit einer Pflanzumtriebsgröße von 40 bis 100cm anzupflanzen.
2.3. Die mit p1 bezeichnete festgesetzte private Grünfläche ist für spielerische und sportliche Betätigung gärtnerisch anzulegen.

- #### 3. Artenlisten
- | | | |
|--|--|---|
| A: Laub- und Nadelbäume
Feld-Ahorn
Bergahorn
Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche
Silber-Weide
Eberesche
Eisbäume
Winterlinde
Sommerlinde
Berg-Lime | B: Obstbäume
Kultur-Äpfel
Wild-Äpfel
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Gew. Kulturpflaume
Kultur-Birne
Wild-Birne | C: Strücher (1)
Roter Hartriegel
Gemeine Hasel
Zweigflügler Weißdorn
Europäisches Pfaffenbütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Krauzedern
Hunds-Rose
Fitz-Rose
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Gemeiner Schneeball |
|--|--|---|

DIESER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT SCHREIBEN DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 21.08.2021, AZ. 40 229-2021 GENEHMIGT

LÜBBEN
21.08.2021

i.V. Z...

Teil III Hinweise zum Vollzug der Vermeidungsmaßnahmen

Vogelschutz
Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden darf die Fällung von Bäumen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (nicht im Zeitraum 1. März bis 30. September).

Erhaltung des Artenschutzes
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.
Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

Planzeichenlegende

- gem. PlanzV90
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Ferienhausbaugebiet
Sondergebiet Erholung
Zweckbestimmung: Ferienhausbaugebiet
gem. § 10 (4) BauNVO
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
(z. B.) II
Zahl der Geschosse als Höchstmaß
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Bereich für Ein- und Ausfahrt
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
private Grünfläche (mit numerischer Bezeichnung)
- 6. Flächen für die Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)**
Zweckbestimmung: Abwasser
- 7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
Flächen für Aufschüttungen
mit Angabe der max. zul. Höhe über NNH im System DHHN 2016
- 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 9. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
Maßangaben in Metern
Maßangabe (Länge) der Baugrenze in Metern
vorhandene Gebäude
Abbruch von Gebäuden
Grenze des LSG "Dahme-Heidesee" - nachrichtlich übernommen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 6) BauGB)
1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Dahme-Heidesee".
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die gesetzlichen Vorgaben der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zu beachten und einzuhalten.

- #### Verfahrensvermerke
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat auf ihrer Sitzung am 22.09.2020 die Aufstellung des B-Plans "Feriengebiet Am Strandcasino" gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4/2020 vom 30.09.2020 bekannt gemacht worden.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 22.09.2020 den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 - Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom 30.09.2020 bis einschließlich 06.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 4/2020 vom 30.09.2020 bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 29.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat in öffentlicher Sitzung am 02.03.2021 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 02.03.2021 den geänderten Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 - Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom 17.03.2021 bis einschließlich 06.05.2021 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 1 vom 17.03.2021 bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat in öffentlicher Sitzung am 15.06.2021 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der B-Plan "Feriengebiet Am Strandcasino", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee am 15.06.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Heidesee, den 06.08.21

Heidesee, den 20.06.2021

Heidesee, den 06.08.21

Heidesee, den 26.11.2021

Seals and signatures of officials: B. Langner, Bürgermeister; L. Müller, ÖbVI.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Feriengebiet Am Strandcasino" OT Kolberg

Gemeinde Heidesee
Landrwa Dame-Spreewald

Auftraggeber: Gemeinde Heidesee, Landrwa 140, 15754 Heidesee
Stadtplanung: C. Bley, Arch. f. Stadtplanung, Bahnrstraße 21, 15754 Heidesee

Vermessung: Vermessungsbüro L. Müller, Funkenberg 1, 15711 Königs Wusterhausen

SATZUNG
Stand: 11.08.2021
M 1:500