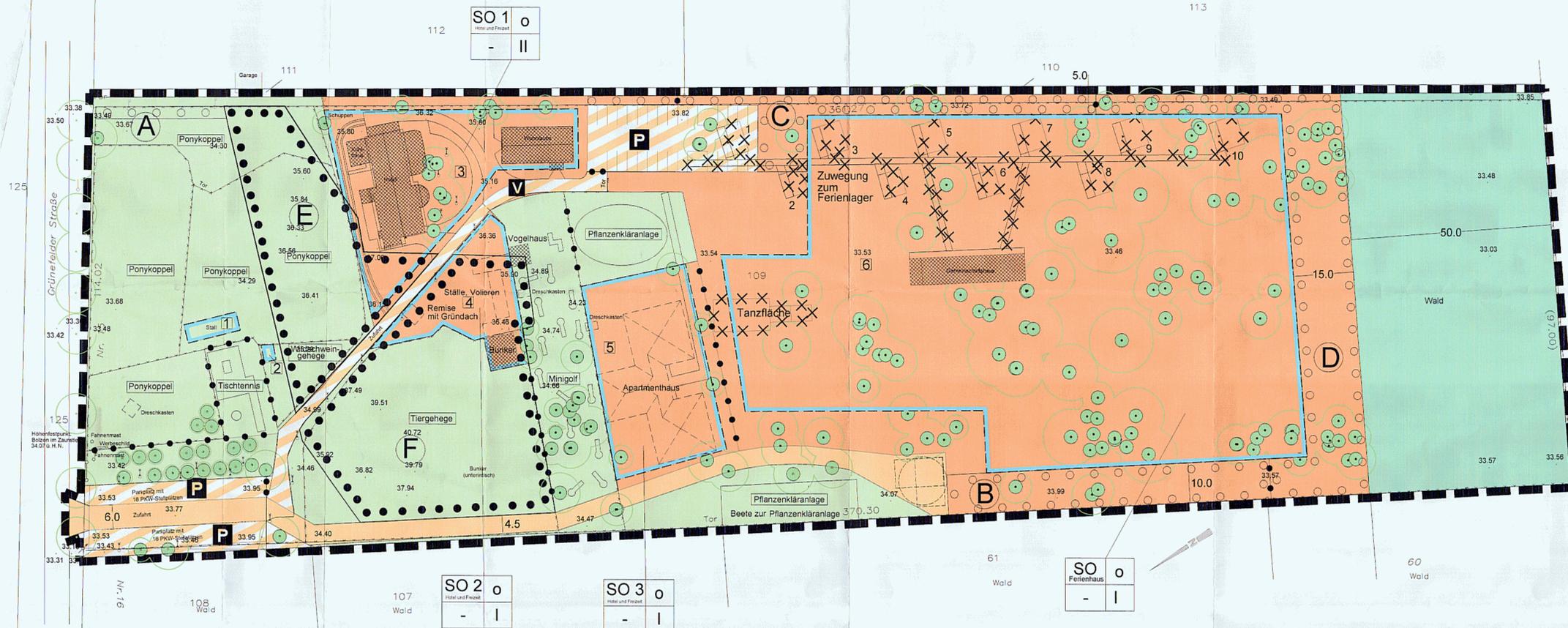


BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN, OT BÖRNICKE " LANDHAUS BÖRNICKE "

TEIL - A - : Planzeichnung M 1: 500



Zeichenerklärung

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(1) - (15) gemäß Planzeichnerverordnung

(1)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(1)	Sondergebiet "Ferienhaus"	§ 10 Abs. 4 BauNVO
(1)	Sondergebiet "Hotel und Freizeit"	§ 11 BauNVO
(2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
(3)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(6)	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11
—	private Straßenverkehrsfächen	
—	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
V	verkehrsberührender Bereich	
P	Parkplatz	
(9)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 b)
—	private Grünfläche	
—	Ponykoppel	mit der Zweckbestimmung z. B. Ponykoppel
—	Wildschweingehege	mit der Zweckbestimmung z. B. Wildschweingehege
—	Tieregehe	mit der Zweckbestimmung z. B. Tieregehe
—	Tischennis	mit der Zweckbestimmung z. B. Tischennis
—	Minigolf	mit der Zweckbestimmung z. B. Minigolfanlage
—	Pflanzenküranlage	mit der Zweckbestimmung z. B. Pflanzenküranlage
(12)	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 b)
—	Wald	
(13)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
—	Einheit Bäume	
(15)	Sonstige Planzeichen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Planzeichen ohne Normcharakter		
1 2	Füllschema der Nutzungsschablone	
3 4	1. Art der Nutzung	2. Bauweise
3 -	3. -	4. Zahl der max. Vollgeschosse
—	Abriss	
—	Kartengrundlage	
—	vorhandene bauliche Anlagen	
30 20	Geländehöhe in Meter über NN z. B. 30 20	
100	Flurstücksbezeichnung z. B. 100	
1	Nummierung der Baufelder, z. B. Baufeld Nr. 1	
—	Zaun	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Börnicke vom ... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... erfolgt.
- Der Stadtrat der Stadt Nauen hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - , dem Text - TEIL B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 03.04.2009 bis zum 02.05.2009 während folgender Zeiten Montag und Mittwoch von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.00 Uhr, Dienstag von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr, Donnerstag von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr, Freitag von 08.30 bis 12.30 Uhr öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.03.2009 örtlich bekannt gemacht worden.
- Die verwendete Planunterlage enthält das amtliche Katasteramt mit Stand vom 05.09.1997. Sie weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Ortskarte ist zu prüfen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - , wurde am ... von der Stadt Nauen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Bebauungsplan ist der aberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - , wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ: ...

- TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO
1.1 SO Hotel und Freizeit
§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO i. V. m. § 11 BauNVO

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „SO Hotel und Freizeit“ festgesetzt.
Zulässig sind im SO 1:
- ein zweigeschossiger Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit integrierter Schank- und Speisewirtschaft als Ausflugslokal mit einer maximalen Grundfläche von 310 m² zuzüglich einer vollversiegelten Terrasse mit einer maximalen Grundfläche von 200 m²,
- ein eingeschossiger Schuppen als Nebenanlage des vorgenannten Betriebes mit einer maximalen Grundfläche von 7 m²,
- ein eingeschossiges Wohnhaus mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die der Hotelanlage zugeordnet sind mit einer maximalen Grundfläche von 100 m²,
- Versiegelung in Form von Wegen und Fahrsplänen im Bereich des Hotels und der Wohnräume mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² (Hinweis: Art der Versiegelung siehe Textliche Festsetzung 3.4).

Zulässig sind im SO 2:
- Anlagen für die Hobbyerhaltung (z. B. Vogel usw.) in Form von Volieren oder Vogelhäusern mit zugehörigen Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen mit einer maximalen Grundfläche von 205 m² und eine diesen baulichen Anlagen vorgelagerte Pflanzfläche mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² (Hinweis: Art der Versiegelung siehe Textliche Festsetzung 3.4),
- eine Remise mit Grunddach zum Unterstellen von technischen landwirtschaftlichen Schaugegenständen.

Zulässig sind im SO 3:
- ein eingeschossiges Apartmenthaus mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² und einer versiegelten Fläche in Form von Gehwegen und Terrassen mit einer maximalen Vollversiegelung von 200 m² (Hinweis: Art der Versiegelung siehe Textliche Festsetzung 3.4).

1.2 SO Ferienhaus
§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 4 BauNVO

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient i. S. d. § 10 Abs. 4 BauNVO als Ferienhausgebiet festgesetzt.
Zulässig sind:
- maximal 12 eingeschossige Ferienhäuser jeweils mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² einschließlich Terrasse und Geräteschuppen bzw. Lagerraum; für die Planung der gesamten Ferienhausausstattung ist eine maximale gemeinsame Grundfläche von 1.200 m² zulässig,
- ein eingeschossiges Gemeinschaftshaus mit Gemeinschaftseinrichtungen, welches zusätzlich Räume für die technische Versorgung, für die Verwaltung der Ferienhäuser sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, mit einer maximalen Grundfläche von 200 m²,
- Anlagen für Sport und Spiel.

Unzulässig sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Sondergebiet „Ferienhaus“ sind Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO unzulässig. Notwendige Stellflächen sind in den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ nachzuweisen.

1.3
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 sind die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung möglichen Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in den festgesetzten Sondergebieten nicht anzuwenden.

2. private Grünflächen

- Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tischennis“ ist die Errichtung einer Tischennisplatte zulässig.
- Im Bereich der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Ponykoppel“, „Wildschweingehege“ sowie „Tieregehe“ sind zulässig:
- Anlagen für die Hobbyerhaltung (z. B. Pony, Esel, Wildschwein, Schafe, Ziegen) in Form von Koppeln und Gehegen mit ihren Nebenanlagen (z. B. Futterkrippe) und Nebeneinrichtungen sowie den Einfriedungen,
- ein unterirdischer Brunnen zu Freizeit- und Erholungszwecken,
- eine Stallanlage auf der Ponykoppel mit einer maximalen Grundfläche von 65 m²,
- eine Stallanlage im Wildschweingehege mit einer maximalen Grundfläche von 12 m²,
- eine Überdachung zur Unterstellung von technischen landwirtschaftlichen Schaugegenständen mit einer maximalen Grundfläche von 8 m² im Bereich der Ponykoppel,
- zwei Fahnenmasten und ein Werbeschild an der nördlichen Plangebietsgrenze.
- Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ sind zulässig:
- eine Minigolfanlage mit einer Gesamtversiegelung der einzelnen Anlagen von 60 m²,
- zwei Unterstellungen für technische landwirtschaftliche Schaugegenstände mit einer maximalen Grundfläche von 6 m².
- Im Bereich der zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzenküranlage“ sind Pflanzenküranlagen und für das Betreiben solcher Anlagen notwendige Nebenanlagen (z. B. Beete zur Anlage) zulässig.

Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionsinvestitionen und der Ausweisung Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juni 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg) S. 210
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg) I S. 210

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

3.1 Flächen zur Entseelung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a Nr. 26 BauGB) und Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Als Kompensation für die Eingriffe im Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ SO 1, SO 2, in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ponykoppel“ sowie in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ sind folgende Flächen teil zu entseelen:
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberührender Bereich,
- Betonplatte im SO 1,
- versiegelte Flächen in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tischennis“,
- Weg am Gemeinschaftshaus im Sondergebiet SO „Ferienhaus“
sowie folgende Flächen zu entseelen:
- Bungalow 1 und 2 im Sondergebiet SO „Ferienhaus“.

Als Kompensation für den Eingriff der Verkehrsfläche sind folgende Flächen zu entseelen:
- Bungalow 10 im Sondergebiet SO „Ferienhaus“,
- Zuwegung Ferienlager im Sondergebiet SO „Ferienhaus“,
- Tanzfläche Ferienlager im Sondergebiet SO „Ferienhaus“
sowie innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind 10 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Auf 50% der Fläche A ist unter den zu pflanzenden Gehölzen ein krautiger Unterwuchs in Form von natürlicher Sukzession zu entwickeln.

Als Kompensation für den Eingriff im Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ SO 3 sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) 80 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Auf 50% der Fläche B ist unter den zu pflanzenden Gehölzen ein krautiger Unterwuchs in Form von natürlicher Sukzession zu entwickeln.

Als Kompensation für den Eingriff der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ an der östlichen Plangebietsgrenze sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C) 70 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Auf 50% der Fläche C ist unter den zu pflanzenden Gehölzen ein krautiger Unterwuchs in Form von natürlicher Sukzession zu entwickeln.

Als Kompensation für den Eingriff im Sondergebiet SO „Ferienhaus“ sind die Bungalows 3 - 9 zu entseelen. Zusätzlich sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche D) 160 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Auf 50% der Fläche D ist unter den zu pflanzenden Gehölzen ein krautiger Unterwuchs in Form von natürlicher Sukzession zu entwickeln.

3.2 Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Alle innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen E und F) befindlichen Gehölze sind zu erhalten.

Alle festgesetzten Bäume und anderen Gehölze sind zu erhalten.

3.3 Wege-, Platzflächen und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 BauGB)
Die Fußwege und Platzflächen im Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ SO 1, SO 2 und SO 3 sowie im Sondergebiet „Ferienhaus“ und in den Grünflächen sind in luft- und wasserundurchlässiger Bauweise (breitflächig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Schottersteinen o. ä.) herzustellen.

Die Befestigung der Verkehrsfläche sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberührender Bereich“ und „Parkplätze“ sind in luft- und wasserundurchlässiger Bauweise (breitflächig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Schottersteinen, Rasengittersteinen o. ä.) herzustellen.

II. Ortliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen

- Es ist ein Werbeschild zur Eigenwerbung zulässig. Die Ansichtsfäche des Werbeschildes darf 1,0 m x 2,0 m nicht überschreiten. Die Höhe darf 2,5 m einschließlich Unterkonstruktion nicht überschreiten. Leuchtbildern oder selbstleuchtenden Reklamschildern sind unzulässig.
- Eine zusätzliche Befestigung der Fahnenmasten ist ausschließlich zum Zweck der Eigenwerbung zulässig.

2. Einfriedung

- Zum Zweck der Einfriedung der Tieregehe ist nur die Errichtung eines nicht blickdichten, horizontal gegliederten Schwartenzauns mit längsgeschichteten Schwarten zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 2,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

Pflanzliste

Gehölzart

Sträucher

Gehölzart	Sträucher	Pflanzqualität
Crataegus monogyna	Eingriffener Weißdorn	60-100 cm
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	60-100 cm
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder	60-100 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	60-100 cm
Lonicera xylistem	Rote Gemeine Heckenrosche	60-100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60-100 cm
Rhamnus catharticus	Purpier-Kreuzdorn	60-100 cm
Rosa canina	Hunds-Rose	60-100 cm
Syringa vulgaris	Flieder	60-100 cm
Rubus fruticosus	Brombeere	60-100 cm
Rubus idaeus	Echte Himbeere	60-100 cm
Salix caprea	Salweide	60-100 cm
Genista tinctoria	Färber-Ginster	40-60 cm
Hebea helix	Gemeiner Efeu	30-40 cm
Artemisia vulgaris	Gemeine Feisenbirne	40-60 cm
Calluna vulgaris	Heidekraut	15-30 cm
Vaccinium corymbosum	Garten-Heidebeere	60-80 cm

STADT NAUEN / ORTSTEIL BÖRNICKE

BEBAUUNGSPLAN "Landhaus Börnicke"

Planbereich:	Gemarkung Börnicke Flur: 06 Flurstücke: 291 und 292 (alt. Flurstück 100)
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab: 1:500
Planungsstand:	Satzungsplanung Mai 2008

