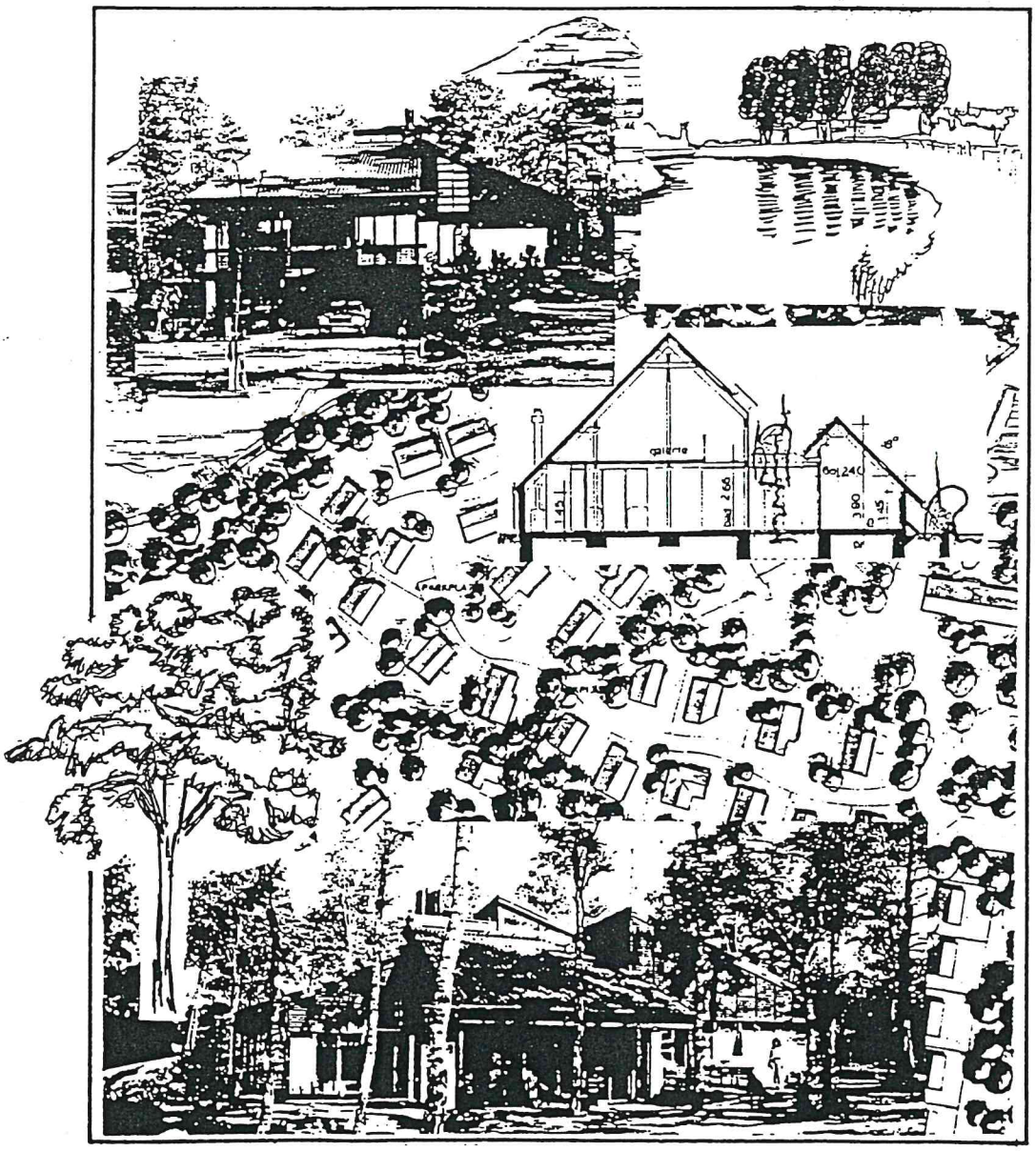
Ursprungfassung
B-Plan

GEMEINDE BRIELOW

BEBAUUNGSPLAN WOHNPARK "AM SEEHOF"

SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17. Juni 1993



im Auftrag der

HANS GRIMMIG GmbH & Co KG
BAUUNTERNEHMUNG
Hirschgasse 2, 6900 Heidelberg

ausgeführt von

REGIOPLAN INGENIEURE
Großsachsener Str. 25
68542 Heddesheim/HD
Tel. 0 62 03/4 52 55 - 4 13 14

Neuländer Str. 79
01129 Dresden/Trachau
Tel. Dresden/57 11 85

Projektleitung:	Dr. Kurt Fleckenstein
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. Renate Träutlein
Projektgestaltung:	Martina Reis
Projektnummer:	BP93Tr-507/07

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß am:

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Bekanntmachung am:

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgegeben
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange am:

Die Gemeinde hat die Bürger und die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

förmliche Bürgerbeteiligung von: bis:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der schriftlichen Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, um dem Bürger die Möglichkeit zu geben, Anregungen und Bedenken zu äußern
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
von: bis:

Die Gemeinde hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, beteiligt und für deren Stellungnahme eine Frist von 1 Monat gesetzt
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Bebauungsplan-Beschluß am:

Nach der Beteiligung der Bürger und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat den Bebauungsplan beschlossen

Öffentliche Auslegung von: bis:

Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan wurde inklusive der schriftlichen Begründung für einen Monat ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Satzung am:

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung

(§ 10 BauGB)

Inkrafttreten am:

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Kreis Brandenburg genehmigt, anschließend ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtsverbindlich in Kraft getreten.

(§ 12 BauGB)

Die Planer:

Regioplan Ingenieure GmbH
Großsachsener Str. 25
6805 Heddesheim

Der Bürgermeister:

Schriftliche Begründung (nach § 9 Absatz 8 BauGB):

1 Anlaß des Bebauungsplanes

1.1	Allgemeines	4
1.2	Planungsziel	6
1.3	Regionalplanerische Einbindung	7
1.4	Vorhandene Bauleitplanung	8
1.5	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8

2 Baubestand im und um den Geltungsbereich

2.1	Geländesituation	9
2.2	Baubestand und vorhandene Nutzungen	10
2.3	Eigentumsverhältnisse und Flächenbilanz	12

3 Bebauungsplaninhalt

3.1	Funktions- und Nutzungskonzept	15
3.2	Erschließungskonzept	18
3.3	Gestaltungs- und Grünkonzept	20

4 Erschließung

4.1	Realisierungsetappen	24
4.2	Kosten	26

5 Bebauungsplan mit Festsetzungen 29

6 Realisierung

6.1	Bebauungsplanverfahren	41
6.2	Umlegung/Erschließung des Planungsraumes	42

7 Anhang

7.1	Grundflächenbilanz	43
7.2	Exemplarische Pflanzenliste	44
7.3	Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg	48

1 Anlaß des Bebauungsplanes:

(siehe Abb. 1-1: Übersichtsplan)

1.1 Allgemeines:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark am Seehof" liegt im Grenzbereich zwischen der Gemarkung der Stadt Brandenburg und der Gemeinde Brielow.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten von Wasserflächen begrenzt, im Süden durch den Freiheitsweg und im Westen durch die Erschließungsstraße der angrenzenden Bungalow-Siedlung.

Das Planungsareal umfaßt ca. 19 ha (siehe Plan Eigentumsverhältnisse).

Bis heute wird das Gebiet von der Akademie für Außenwirtschaftliche Fortbildung GmbH (AAF) genutzt. Da die AAF einem Umstrukturierungsprozeß unterworfen ist, ist eine städtebauliche Neuordnung notwendig geworden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird auch vor dem Hintergrund der Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen auf der Nachbargemarkung zusätzlich erforderlich. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum, von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie einem Hotel für Touristik (Übernachtungstourismus, Wochenend- und Stadtranderholung) kann der anstehende Bedarf gedeckt werden.

Die Gemeinde muß mit der Genehmigung des Bebauungsplanes berücksichtigen, daß ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden können.

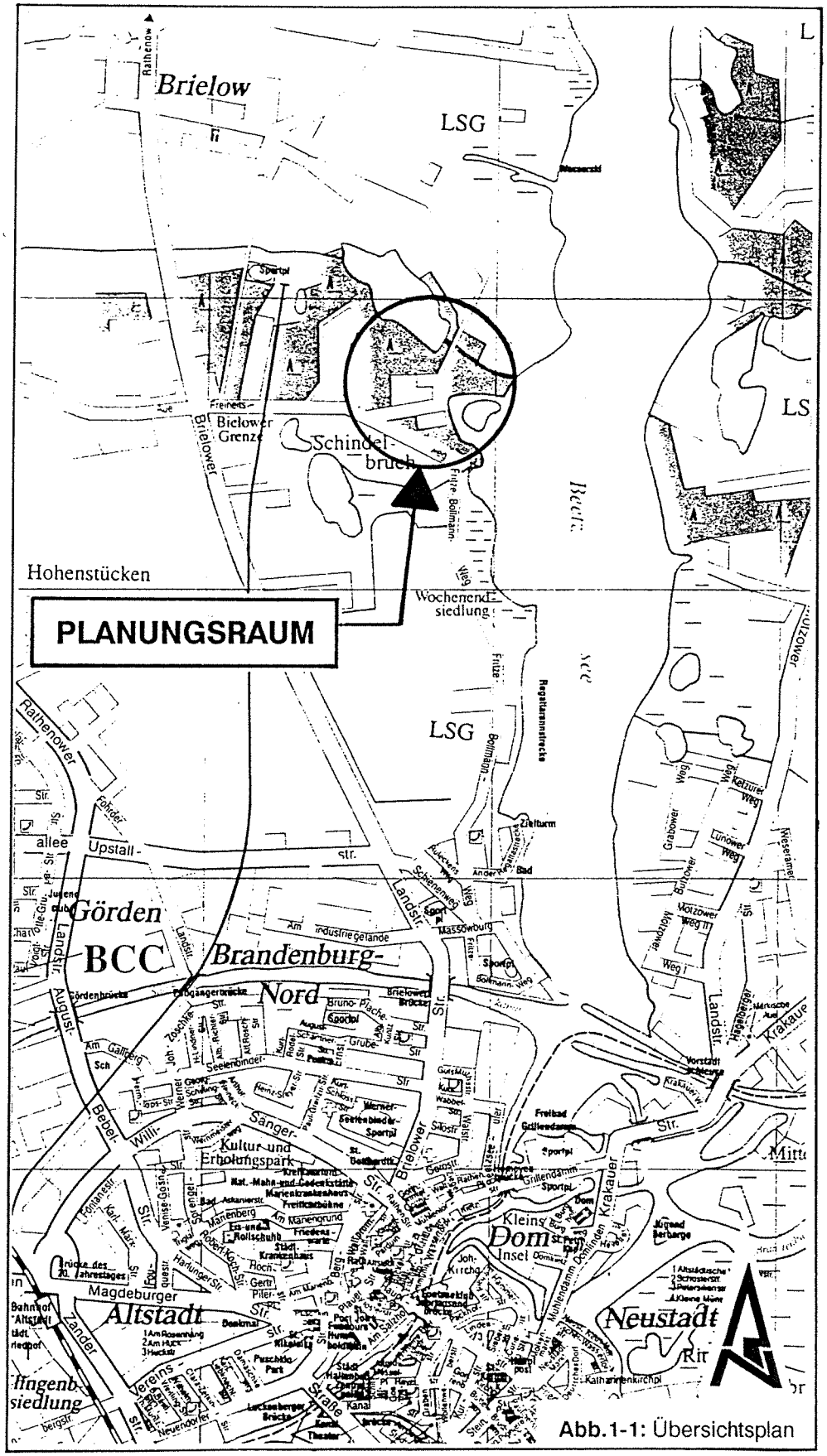


Abb.1-1: Übersichtsplan

1.2 Planungsziel

Zur städtebaulichen Neuordnung des Planungsraumes lassen sich folgende Ziele nennen:

A) Öffentliche Zugänglichkeit des Geländes und des Seeufers

B) Schaffung von Wohnraum unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsgrundlagen

C) Neuordnung des Gesamtbereiches durch die erforderliche Umstrukturierung der AAF

D) Schaffung zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten aufgrund eines gesteigerten Bedarfs des im Nachbarbereich angesiedelten Werkes der Heidelberger Druckmaschinen sowie für den Übernachtungstourismus und der Wochenend- und Stadtranderholung.

E) Schaffung von extensiven und intensiven Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit Rücksicht auf die naturräumliche Situation

F) Sicherung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente durch die Festlegung geordneter Nutzungen und die Festlegung bebaubarer und nicht bebaubarer Bereiche. Berücksichtigung des Gesamtlandschaftsschutzgebietes "Westhavelland", Erhalt des Naturschutzgebietes "Beetzsee-Insel", Erhalt des Bruchwaldes auf der vorhandenen Landzunge und der Schilfzone, Erhalt der Uferstreifen, Erhalt der Parkanlage im Südteil des Geländes und Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit

G) Sicherung der Natur und Landschaft durch die Neuordnung der bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen

H) Berücksichtigung der bislang vorhandenen raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des Kreistagsbeschlusses 51-08/91 vom 2.5.1991

Fazit: Mit dem vorgelegten Bebauungsplan ist die Sicherung der vorhandenen Landschaftsbestandteile möglich, eine Verbeserung der Ver- und Entsorgungssituation hergestellt, zusätzlicher Wohnraum von hoher Wohnqualität in Arbeitsplatznähe erreicht, ein Hotel für Touristik geschaffen und die Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung berücksichtigt.

1.3 Regionalplanerische Einbindung

Trotz eines fehlenden Regionalplanes wurden in Zusammenarbeit mit der Kreisverwaltung und der Gemeinde Brielow übergeordnete zu berücksichtigende Regionalvorgaben festgelegt. Im einzelnen sind zu nennen:

* Brielow ist ein potentieller Wohnstandort. Es liegt im Interesse der Gemeinde und des Landkreises aufgrund der erforderlichen Neuordnung im Seehof zusätzlichen Wohnraum entstehen zu lassen.

* Da bereits Bebauung vorhanden ist, entsteht durch eine weitere bauliche Verdichtung keine neue Splittersiedlung, sondern eine raumordnerisch gewünschte bauliche Abrundung. Durch den vorzulegenden Bebauungsplan wird eine weitere Bebauung des Seehofgeländes nach § 34 BauGB -ohne Gesamtkonzept- verhindert.

* Der Planungsraum um den Beetzsee ist ein potentieller Naherholungsraum. Die Uferstreifen sind zu schützen, öffentlich zugänglich zu machen und von einer Bebauung freizuhalten (Kreistagsbeschluß).

* Die Neuordnung der Nutzung im Gebiet sollte mit einem Bebauungsplan erfolgen. Es ist ein Abstandsstreifen von 50 bis 100 m vom Ufer aus einzuhalten.

* Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland". Bei einer Bebauung ist der parkartige Landschaftscharakter sowie die regionaltypischen Bauweisen zu erhalten.

* Die Beetzsee-Insel ist ein Naturschutzgebiet. Jeglicher Eingriff sowie das Betreten sind zu untersagen.

* Der Auenwald auf der Landzunge zum Beetzsee ist ein Biotop nach § 20 c BNatSchG. Es dürfen keine Maßnahmen stattfinden, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotopes führen können.

1.4 Vorhandene Bauleitplanung

Zur Planung der städtebaulichen Entwicklung sind folgende Vorplanungen zu berücksichtigen:

A) Ein Flächennutzungsplan liegt noch nicht vor, seine Aufstellung ist aber beabsichtigt.

B) Das Plangebiet ist bereits bebaut. In diesem Zusammenhang findet der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Anwendung.

Um die städtebauliche Entwicklung in die richtigen Bahnen zu lenken, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan soll nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei findet § 246a Abs. 1 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauZVO Anwendung.

C) Der Bebauungsplan wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dazu sind die politischen Entscheidungen bereits getroffen worden.

1.5 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Brielow des Landes Brandenburg.

Planungsgrundlage ist der Ausschnitt der Flurkarte Brielow Flur 2 des Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchamtes Brandenburg.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt durch das Ufer im Norden und den Beetzsee im Osten, im Süden durch den Freiheitsweg und im Westen durch die Erschließungsstraße der angrenzenden Bungalow-Siedlung.

Vollständig im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit der Flurstücknummer (siehe Abb.2-2: Eigentumsverhältnisse):

Flst-Nr. 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 70/1, 70/3, 70/4, 71/3, 71/4, 72/1, 79/1, 89/1

Flst-Nr. 102 liegt nur zum Teil im Geltungsbereich.

2 Bestand im und um den Geltungsbereich:

2.1 Geländesituation:

Die Weichsel-Eiszeit war für dieses Gebiet die letzte und für die heutige Formgebung im nördlichen Teil des mitteleuropäischen Tieflands bedeutsamste Eiszeit. Dieser Formenschatz ist im wesentlichen bis heute landschaftsprägend.

Entsprechend der geologischen Situation (Urstromtal) ist im Planungsgebiet der Untergrund im allgemeinen bis in größeren Tiefen aus Talsanden aufgebaut.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Gersdorf, Berlin, vom 18.6.1991 wurde festgestellt, daß die nördlich gelegenen Wasserlöcher ursprünglich mit dem Beetzsee in Verbindung standen und der Seegrund früher in etwa 5 m unter der heutigen Geländekante lag.

Man geht davon aus, daß im Zuge von Wasserbauarbeiten Auffüllungen vorgenommen wurden, und zwar im Osten und Süden um 4 bis 5 m und im Westen zwischen 1 und 2 m. Dazu wurde teilweise Bauschutt verwendet, der nicht fachgerecht verdichtet wurde. Darauf ist bei einer späteren Bebauung besonders Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb der Baugrunduntersuchung wurde auch festgestellt, daß der Grundwasserspiegel zwischen 1,5 bis 2,0 m unter dem Gelände liegt, und daß er mit dem Wasserstand des Beetzsees korrespondiert.

Die durchgeführten Untersuchungen lassen folgende gründungstechnische Schlußfolgerung zu:

Die Auffüllung stellt einen schlecht tragfähigen Baugrund dar und ist für die Aufnahme der Gründungskräfte nicht geeignet. Die Gründung kann zum Teil nur durch Baugrundaustausch, Bodenverbesserung oder mit Pfählen erfolgen.

2.2 Baubestand und vorhandene Nutzungen
(siehe Abb. 2-1: Bestandsplan)

Folgende bauliche Anlagen sind vorhanden:
- Kläranlage
- Heizkraftwerk mit Kohlelagerplatz
- Brunnenanlagen
- Anglerheim
- AAF-Gebäude mit Nebengebäuden
- Ausbildungsräume der AAF
- Sportanlagen
- einige Einfamilienhäuser
- Erschließungsstraßen
- Schuppen, Garagen und Parkflächen

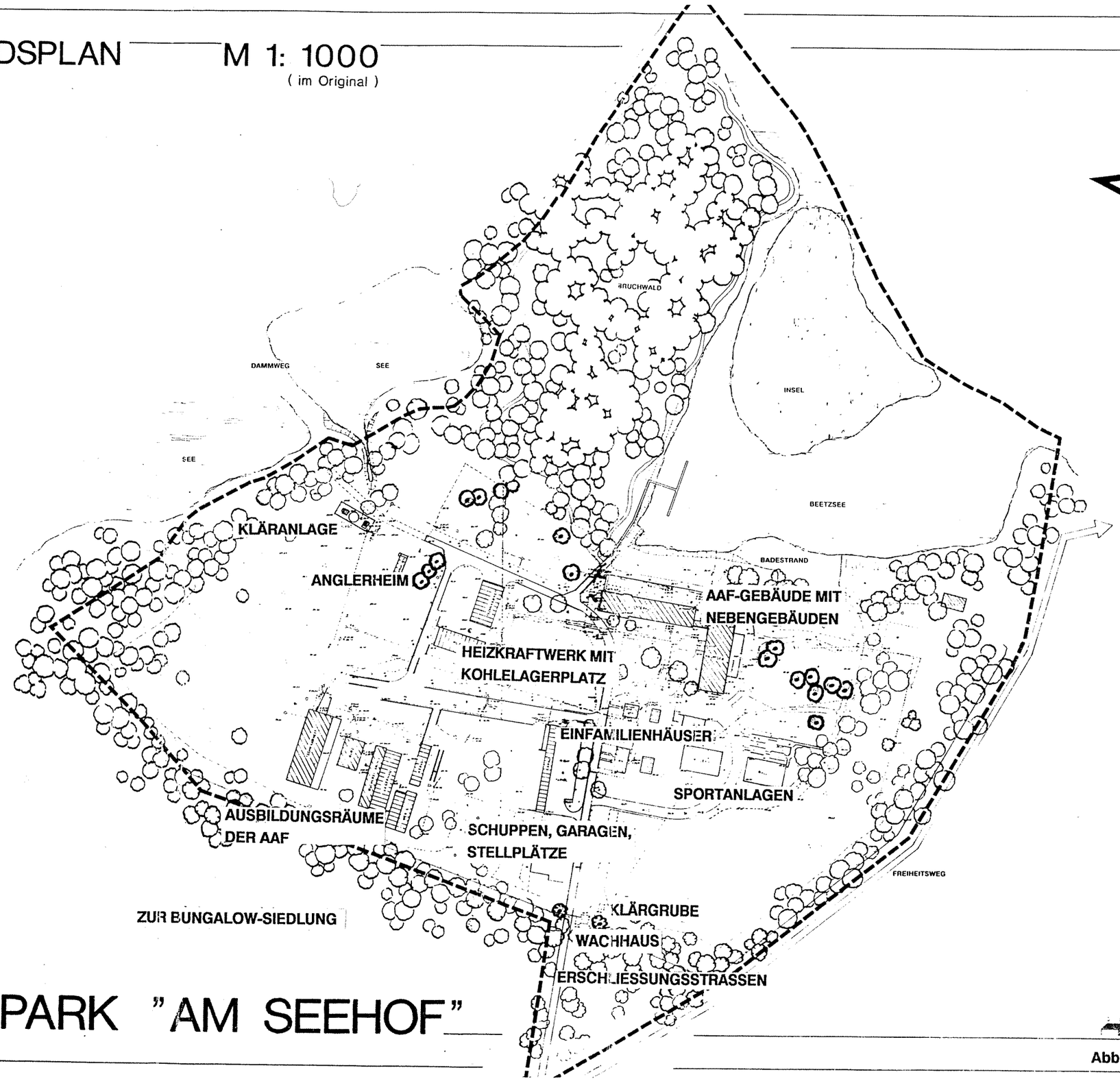
Der Gebäudebestand weist allgemein eine schlechte bauliche Substanz auf. Bis auf das AAF-Gebäude mit seinen Nebengebäuden sollen alle bestehenden Anlagen abgerissen werden (siehe Kap. 4.1 Realisierungsetappen). Der Seminar- und Fortbildungsbetrieb inclusive Gästehaus und Restaurant soll umstrukturiert werden und weiterhin bestehen bleiben. Der gesamte Bereich ist durch eine hohe Versiegelung gekennzeichnet. Die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden in Kap. 3.1 Funktions- und Nutzungskonzept erläutert.

Das Gebiet ist im Norden, Süden und Westen von einem Zaun umgeben. Hier befindet sich auch die baum- und strauchartige Bepflanzung, die den Bereich einrahmt bzw. die Gesamtkulisse herstellt. Der Park im Süden des Planungsraumes sowie die Umgrenzung des Plangebietes mit Großgrün ist zu erhalten. Grundsätzlich ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu schützen und zu pflegen. Nach Osten öffnet sich das Gelände zum Beetzsee hin. Die Beetzsee-Insel ist Naturschutzgebiet. Das Biotop Bruchwald ist durch § 20 c BNatSchG unter Schutz gestellt. Im südwestlichen Bereich des Bruchwaldes befindet sich ein Bootssteg.

Die Außenerschließung des Planungsgebietes erfolgt über die beiden Straßen Freiheitsweg und Fritze-Bollmann-Weg, die sich auf der Gemarkung Brandenburg befinden. Straßenbaulastträger ist demnach die Stadt Brandenburg. Bis heute sind die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches über diese Straßen erschlossen worden. Vom Freiheitsweg aus erfolgt auch die Erschließung der Ferienhaus-Siedlung, die im Westen an den Geltungsbereich angrenzt. Im Anschluß daran hat ein Produktionsbetrieb seinen Standort, der an der Brielower Aue liegt. Der Geltungsbereich wird im Norden von zwei "Wasserlöchern", nordöstlich von Acker- und Landschaftsflächen und im Osten vom Beetzsee umgeben. Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Süden auf der Gemarkung Brandenburg Acker- und Landschaftsflächen. Dort liegt auch der Schindelbruch, der aus mehreren Gewässern besteht.

BESTANDSPLAN M 1: 1000

(im Original)



WOHNPARK "AM SEEHOF"

Abb.2-1: Bestandsplan

2.3 Eigentumsverhältnisse und Flächenbilanz:

(siehe Abb. 2-2: Eigentumsverhältnisse)

Eigentümer des Plangebietes sind die Firma Hans Grimmig GmbH & Co. KG, Heidelberg und die Gesellschafter der Akademie für Außenwirtschaftliche Fortbildung GmbH (AAF), Brielow, als BGB Gesellschafter (Thomas Badstübner, Dr. Erich Lange und Detlef Regenberg). Beide Eigentümergruppen wurden in den Planungsprozeß mit einbezogen. Anregungen und Bedenken wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt, die Eigentümer sind mit der vorgelegten Planung einverstanden. Der vorgelegte Entwurf ist als konsensfähiges Projekt anzusehen. Eine Bilanz der in Anspruch genommenen Flächen sowie der beabsichtigten Nutzungen gibt die nachfolgende Tabelle "Flächenbilanz".

Größe Planungsgebiet			**19,0 ha**
davon	Firma Hans Grimmig	10,0 ha	
	AAF	8,8 ha	
	Zuckschwert	0,2 ha	
Gelände AAF:			
Flst.Nr.	Größe	Gebiet	Größe
70/4	3,5 ha	Beetzsee-Insel	1,1 ha
		Beetzsee	2,2 ha
70/3	0,4 ha	AAF	1,0 ha
71/4	4,4 ha	Park	1,9 ha
		Hotel	0,8 ha
102	0,5 ha	Wohnbebauung Süd	1,8 ha
	8,8 ha		8,8 ha
Gelände Firma Hans Grimmig:			
Flst.Nr.	Größe	Gebiet	Größe
71/3	7,8 ha	Wohnbebauung Nord	
		Etappe I	2,6 ha
72/1		Etappe II	1,0 ha
69/1-		Etappe III	2,2 ha
69/6		Grünfläche	0,8 ha
79/1	2,2 ha	Bruchwald	3,4 ha
89/1			
	10,0 ha		10,0 ha
Gelände Zuckschwert:			
Flst.Nr.	Größe	Gebiet	Größe
70/1	0,2 ha	Baugrundstück	0,2 ha

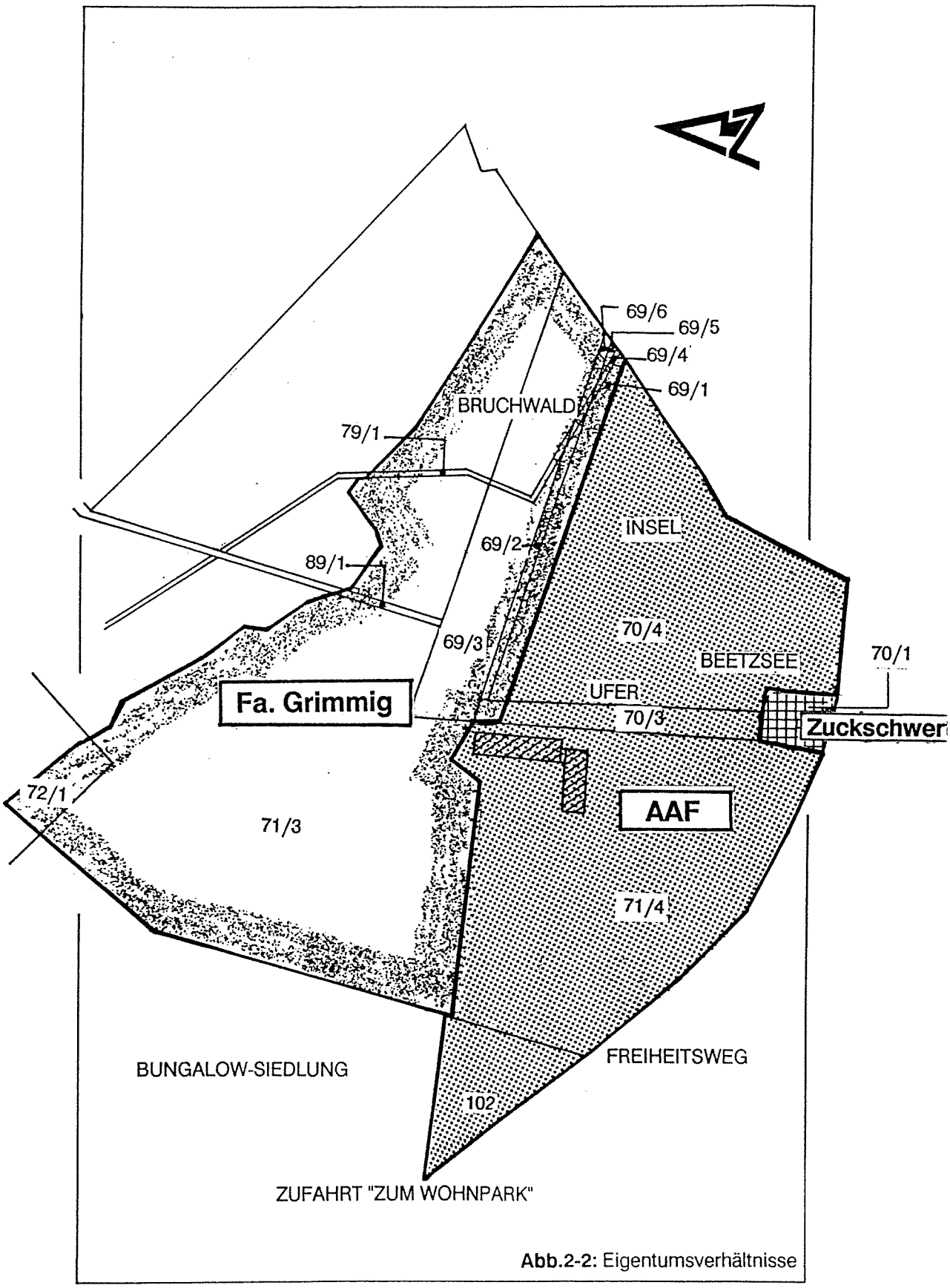


Abb.2-2: Eigentumsverhältnisse

1	**WOHNGEBIETE**	**86 Häuser**
1.1	Wohnbebauung Nord Etappe I	28 Häuser
1.2	Wohnbebauung Süd Etappe I	23 Häuser
1.3	Wohnbebauung Nord Etappe II	10 Häuser
1.4	Wohnbebauung Nord Etappe III (siehe Abb.5-1: Etappenplan)	22 Häuser

2	**SONDERGEBIETE**	
2.1	**SO 1 - Hotelanlage**	
	Gebietsfläche	7 500 m^2
	überbaubare Grundfläche	3 000 m^2
	überbaubare Geschoßfläche	4 200 m^2
2.2	**SO 2 - AAF-Anlage**	
	Fläche	10 000 m^2
	überbaute Grundfläche (Bestand)	1 500 m^2
	überbaubare Grundfläche	3 500 m^2
	überbaubare Geschoßfläche	7 000 m^2

3 Bebauungsplaninhalt:

3.1 Funktions- und Nutzungskonzept:

(siehe Kap. 5 Rechtsplan mit schriftlichen Festsetzungen)

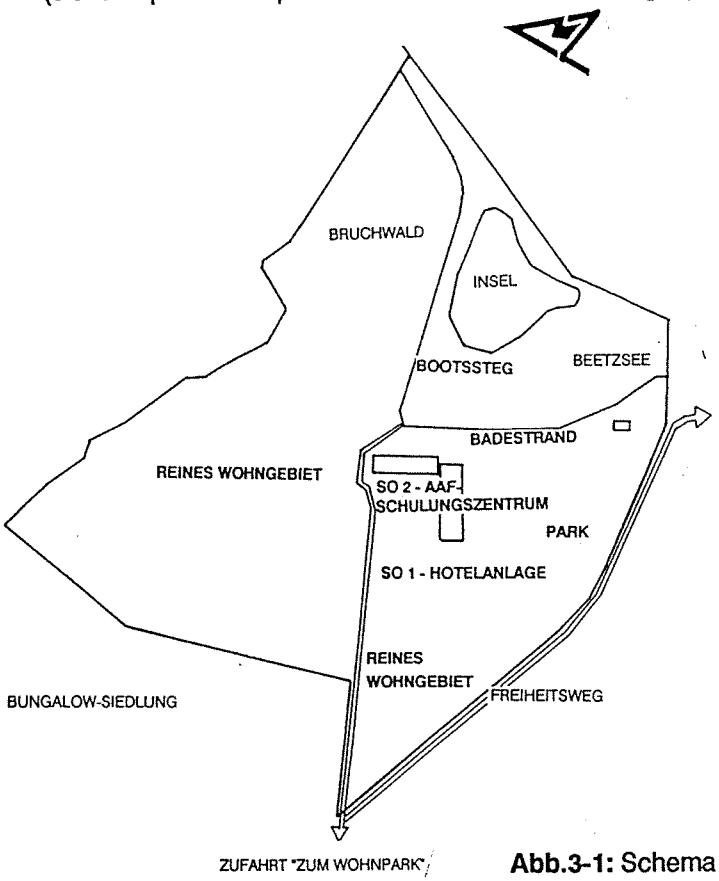


Abb.3-1: Schema Nutzungskonzept

Innerhalb des Planungsraumes sind bereits verschiedene Nutzungen vorhanden, die jedoch der Bedeutung dieses Landschaftsbereiches in keinster Weise gerecht werden. Eine Neuordnung der Nutzungen in diesem Gebiet ist daher dringend erforderlich geworden.

Mit Rücksicht auf die naturräumliche Situation soll innerhalb des Bebauungsplanes in Richtung auf das Seeufer eine zunehmend extensivere Nutzung stattfinden bis hin zur Beetzsee-Insel und zur Landzunge, die unberührt bleiben. Um die öffentliche Zugänglichkeit der Wasserflächen und somit einen ungehinderten Naturgenuß zu gewährleisten, ist entlang der Uferzone ein Schutzabstand von 50 bis 100 m festgesetzt, in dem keine Bebauung stattfinden darf. Im östlichen Bereich (außerhalb bereits existenter Bebauung) muß zur baulichen Freihaltung der Uferzone ein Schutzabstand von 100 m eingehalten werden.

Im Geltungsbereich sind zwei wesentlich voneinander unterschiedliche Nutzungen vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Planungsraumes bis zur Beetzseestraße und südlich der Beetzseestraße soll eine parkartige Wohnbebauung entstehen. Entsprechend der Bedeutung dieses Gebietes ist eine Wohnanlage für gehobene Ansprüche vorgesehen, um zum einen diesen Bereich einer geeigneten Nutzung zuzuführen und zum anderen um den gesteigerten Bedarf nach qualitativ hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern zu decken (siehe Abb.3-5: Gestaltungsplan).

Südöstlich der Beetzseestraße befindet sich das Ausbildungszentrum der AAF. Der Seminar- und Fortbildungsbetrieb inclusive Gästehaus und Restaurant soll durch Neu- und Erweiterungsbauten zur Verbesserung der jetzigen Situation beitragen.

Westlich des AAF-Gebäudes ist der Standort für eine Hotelanlage vorgesehen. Hotel und AAF-Anlage sollen durch eine gemeinsame Rezeption miteinander verbunden werden. Die Erschließung erfolgt von der Beetzseestraße aus. Die Nähe zum See sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung eignen sich ausgezeichnet zur Erholungs- und Freizeitnutzung. Der sich im Süden anschließende Park, die baum- und strauchartige Kulisse im Norden, Süden und Westen des Planungsraumes sowie ein gut ausgebautes Fußwegenetz tragen zur Attraktivitätssteigerung bei.

Im Osten des Planungsraumes befindet sich der Bruchwald sowie die Beetzsee-Insel, die unter besonderen Schutz gestellt sind.

Die Erstellung einer Grundflächenbilanz über den jetzigen bzw. zukünftigen Versiegelungsgrad ist im Anhang zu finden.

Versorgungsanlagen und -leitungen:

Bei der Erarbeitung des Entwurfes wurde geprüft, ob der ausgearbeitete Entwurf die Versorgung mit Strom, Wasser, Telefon, Gas und Abwasser grundsätzlich gewährleisten kann. Geplant ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch die zentralen Anlagen der Stadt Brandenburg.

Es ist vorgesehen, daß in die Brielower Landstraße ein Abwasser-Trennsystem verlegt wird, das zur Kläranlage der Stadt Brandenburg führt. Über diese Leitung kann das Schmutzwasser des Plangebietes entsorgt werden. Unbelastetes Oberflächenwasser ist dem See zuzuführen. Eine gebietsinterne Abwasserentsorgung sowie Frischwasserversorgung sind derzeit noch vorhanden. Es wird an konkreten Vorschlägen gearbeitet.

Weiterhin wurden Überlegungen dahingehend angestellt, das Plangebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen. Der Maßnahmeträger steht in Verhandlung mit dem Energieversorgungsunternehmen. Bis Sommer 1992 sollen die Voraussetzungen für einen möglichen Anschluß an das Fernwärmenetz geschaffen werden. Durch den Anschluß an das Fernwärmenetz oder die Gasversorgung wird das bereits vorhandene Heizkraftwerk mit Kohlelagerplatz abgelöst.

Eine gebietsinterne Versorgung mit Strom besteht bereits, eine detaillierte Ausarbeitung ist in Vorbereitung.

Die gesamten Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrobreitbandkabel etc.) sind bis an den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes der Gemeinde Brielow heranzuführen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen wird von der Gemeinde Brielow vorgenommen.

Die Kosten für die Innenerschließung werden zunächst gänzlich vom Maßnahmeträger übernommen (siehe Kap. 4.2 Kosten- und Kostenverteilung). Zuschußanträge werden gestellt.

Die konkrete Ver- und Entsorgungsplanung ist nach Genehmigung des Bebauungsplans durchzuführen.

3.2 Erschließungskonzept

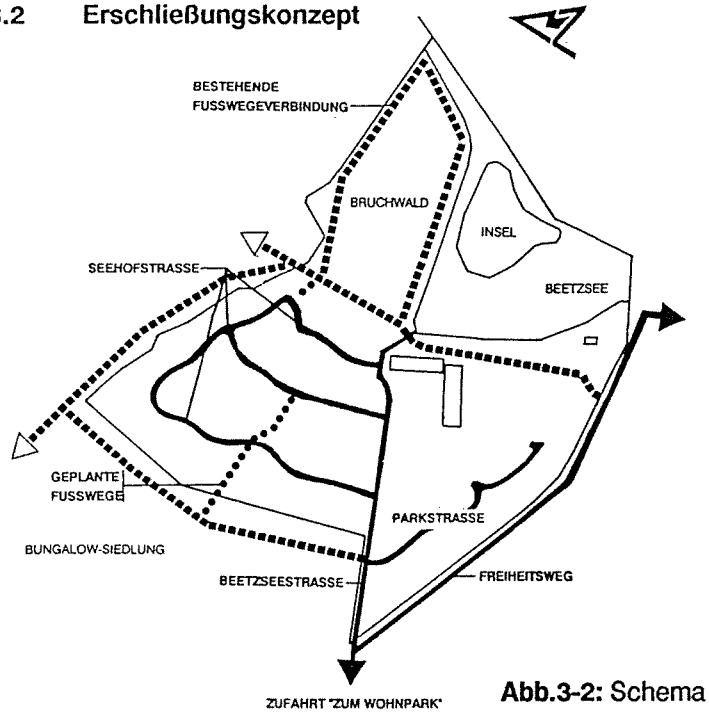


Abb.3-2: Schema Erschließungskonzept

Straßenerschließung:

Das Plangebiet wird vom Freiheitsweg aus erschlossen.

Die Erschließung des Abschnittes I (siehe Abb. 4-1: Etappenplan) erfolgt über die bereits vorhandene Beetzseestraße, die bei der Erschließung des Abschnittes III ebenso wie die Seehofstraße und die Parkstraße als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO ausgebaut wird (siehe Abb. 3-3: Skizze Straßenprofil).

Der Hotelkomplex wird wie der Seminar- und Fortbildungsbetrieb von der Beetzseestraße aus erschlossen.

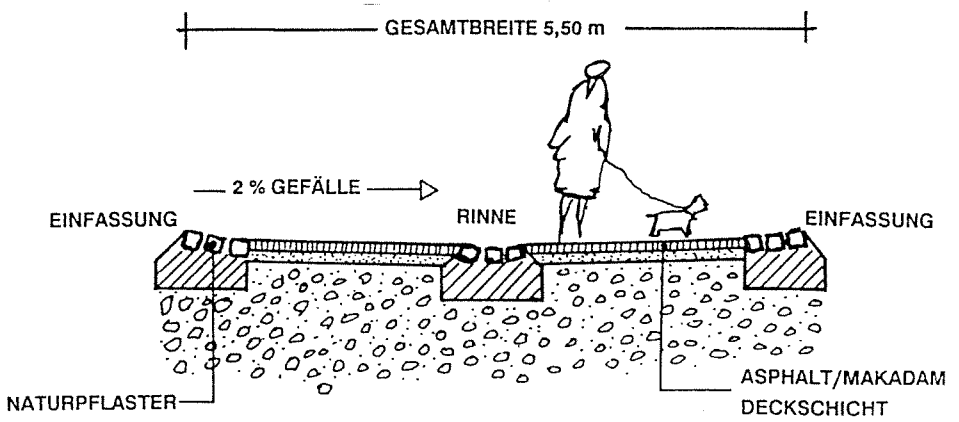


Abb. 3-3: Skizze Straßenprofil

3.3 Gestaltungs- und Grünkonzept:

(siehe Abb. 3-5: Gestaltungsplan)

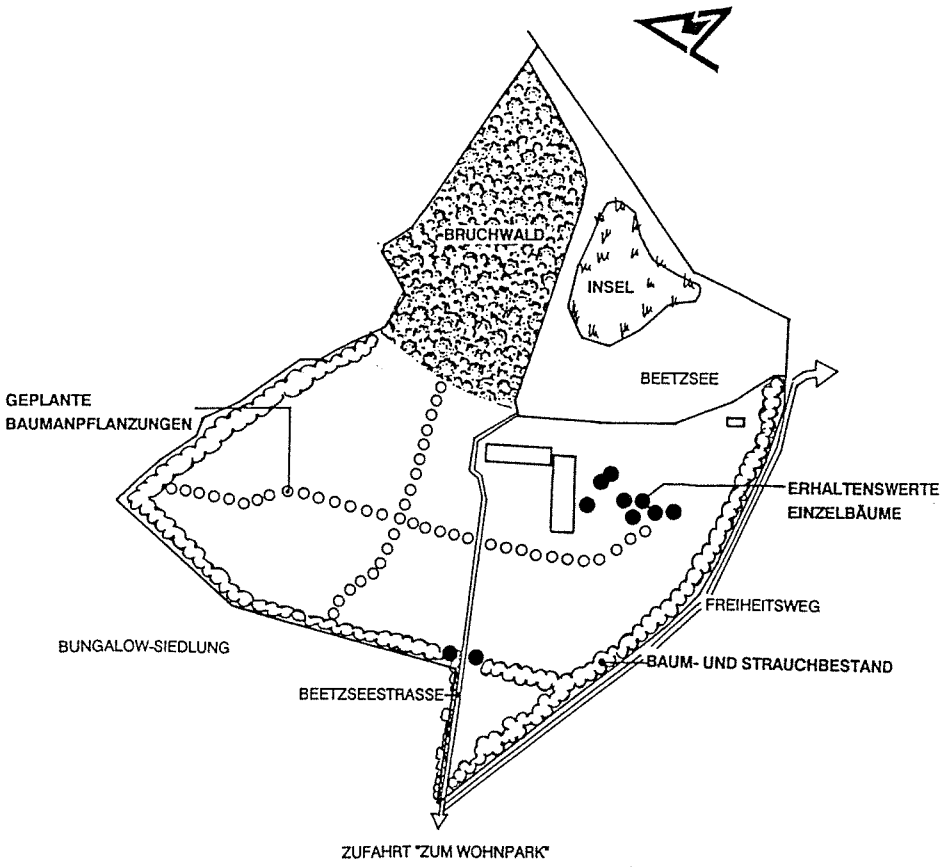


Abb.3-4: Schema Grünkonzept

WR - Reine Wohngebiete:

In diesen Bereichen sollen qualitativ hochwertige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen. Um den parkartigen Charakter zu unterstreichen, müssen die Grundstücke 500 bis 800 m^2 groß sein. Die Gebäude können mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Eine höhere Wohndichte ist aus Rücksicht auf die naturräumlichen Gegebenheiten nicht erwünscht. Innerhalb der nördlichen Wohnbebauung ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Das spätere Erscheinungsbild der Wohngebäude ist von zentraler Bedeutung für das Siedlungs- und Landschaftsbild. Eine einheitliche städtebauliche Gestaltung bringt Harmonie in das Siedlungsgefüge. Weitgehend gleichartige Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien wirken sich positiv auf das Siedlungsbild aus. Aber auch die Verwendung von regionaltypischen Materialien sowie die Fassadengestaltung mit gedeckten Farben trägt dazu bei.

Um den parkartigen Charakter zu erhalten, sind Einfriedungen mind. 1 m von der Grundstücksgrenze einzurücken. Der 1 m breite Streifen muß bepflanzt werden. Wohnbebauung, Einfriedung und Straßenraum müssen in Einklang mit der Umgebung stehen, damit die beabsichtigte Gestaltung nicht gestört wird. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Die vielfältige Nutzung von Natur und Landschaft durch den Menschen hat dazu geführt, daß zahlreiche Tier- und Pflanzenarten ihren natürlichen Lebensraum verlieren. Zur Erhaltung potentieller Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind Grünachsen als Biotopvernetzungsmaßnahmen vorgesehen. Um die landschaftliche Eigenart dieses Bereiches hervorzuheben, müssen die Grundstücke mit standorttypischen einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Aus diesem Grund ist es auch wichtig, daß die kulissenartige Bepflanzung in den Randbereichen sowie erhaltenswerte Einzelbäume geschützt und gepflegt werden. (Markante erhaltenswerte Einzelbäume sind im Rechtsplan sowie im Gestaltungsplan mit einem Kreis gekennzeichnet.) Sollen doch einzelne erhaltenswerte Bäume im Rahmen der Gesamtkonzeption fallen müssen, so ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen (für einen gefällten Baum sind mind. 2 Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen). Außerdem ist darauf zu achten, daß die landschaftliche Prägung dieses Gebietes nicht durch Einzäunungen verloren geht.

SO 1 - Hotelanlage

Aufgrund des regional vorhandenen Bedarfes ist ein Hotelstandort ausgewiesen.

Da gerade ein Hotelkomplex auf das Siedlungsbild starken Einfluß nimmt, soll die Hotelanlage in max. drei- bis viergeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern errichtet werden, um sich der angrenzenden Wohnbebauung anzupassen und sich in die Landschaft einzufügen. Die Gliederung des Baukörpers unterteilt den Hotelkomplex in kleinräumige Proportionen, die zum einen den Gesamteindruck des Planungsraumes abrunden und zum anderen trotzdem die dominate Rolle eines einzelnen Gebäudes herausstellen.

Um die angrenzende Wohnbebauung ausreichend gegen den zu erwartenden Verkehrslärm zu schützen, sind Erdwälle westlich des Hotelkomplexes zu errichten und zu bepflanzen. Dazu kann der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub verwendet werden.

Auch in diesem Bereich ist eine starke Durchgrünung durch rechtliche Vorgaben vorgesehen. Der Erschließungsaufwand ist bewußt gering gehalten. Es wurden ökologische Gesichtspunkte, wie Beschränkung des Anteils an versiegelter Fläche bzw. der zu verwendeten Materialien berücksichtigt.

SO 2 - AAF-Seminar- und Fortbildungsbetrieb

Der AAF-Bereich ist durch Umstrukturierung gekennzeichnet. Die vorhandenen Gebäude sollen vollständig saniert und um ein Dachgeschoß erweitert werden. Bei Um- und Neubau ist darauf zu achten, daß sich der Gebäudekomplex in die umgebende Landschaft einfügt. Deshalb dürfen auch hier max. nur drei- bis viergeschossige Gebäude errichtet werden. Die Zuordnung der einzelnen Gebäude bzw. -teile sollte so erfolgen, daß eine zentrale Gruppierung an der Erschließungsstraße möglich ist, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Da in diesem Bereich die Freizeitnutzung eine große Rolle spielt, ist es notwendig, daß das Seeufer und der Badestrand frei zugänglich sind. Dadurch wird auch der Freizeitwert für die Naherholung gesteigert. Durch eine umfangreiche Begrünung werden die Voraussetzungen zur landschaftlichen Einbindung geschaffen.

Parkbereich:

Die freie Zugänglichkeit des Parkbereichs im Süden des Planungsraumes ist zu garantieren. Die parkartige Bepflanzung unterstreicht die Eigenart und Schönheit dieser naturnahen Landschaft. Deshalb ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand als prägendes Element zu schützen und zu pflegen. Neuanpflanzungen sollten so vorgenommen werden, daß sie sich in die Umgebung einfügen und der Charakter dieses Bereiches unterstrichen wird. Durchgängige Fußwegeverbindungen sowie eine benutzergerechte Möblierung steigern die Attraktivität dieses Freibereiches als Freizeit- und Erholungsraum.

Grünanlage:

Ein geschwungenes Wegenetz, Bodenmodellierungen und Baumpflanzungen sowie ein Spielplatz sollen wesentliche Gestaltungs- und Nutzungselemente sein. Der Spielplatz ist in Größe und Ausstattung so anzulegen, daß er als "Nachbarschafts-Treffpunkt" der anwohnenden Kinder fungieren kann.

Flächen, die dem Naturschutz unterliegen:

Die Beetzsee-Insel sowie der Auenwald auf der Landzunge zum Beetzsee unterliegen dem Naturschutz. Es handelt sich hier um ökologisch sehr wertvolle Bereiche, die besonders geschützt werden müssen. Deshalb ist besonders darauf zu achten, daß keine Maßnahmen vorgenommen werden, die zu einer Zerstörung oder Beeinträchtigung führen können. Ein Betreten der Beetzsee-Insel ist nicht erlaubt.

GESTALTUNGSPLAN — M 1: 1000

ENTWURFSKONZEPT

Berücksichtigung und Sicherung von Natur-/Landschaft

- Kein Antasten und Betreten der Beetzsee-Insel (Naturschutzgebiet)
- Wahrung einer 50 m breiten Abstandszone vom Seeufer
- Erhalt des Bruchwaldes auf der Beetzsee Halbinsel
- Sicherung des vorhandenen Großbaumbestandes

Öffentliche Zugänglichkeit des Geländes

- Entfernung der vorhandenen Zäune
- Freier Zugang zum Seeufer und Badestrand
- Öffentlicher Bereich mit Ruderbootsverleih, Restaurant etc.

Wohnen im Park

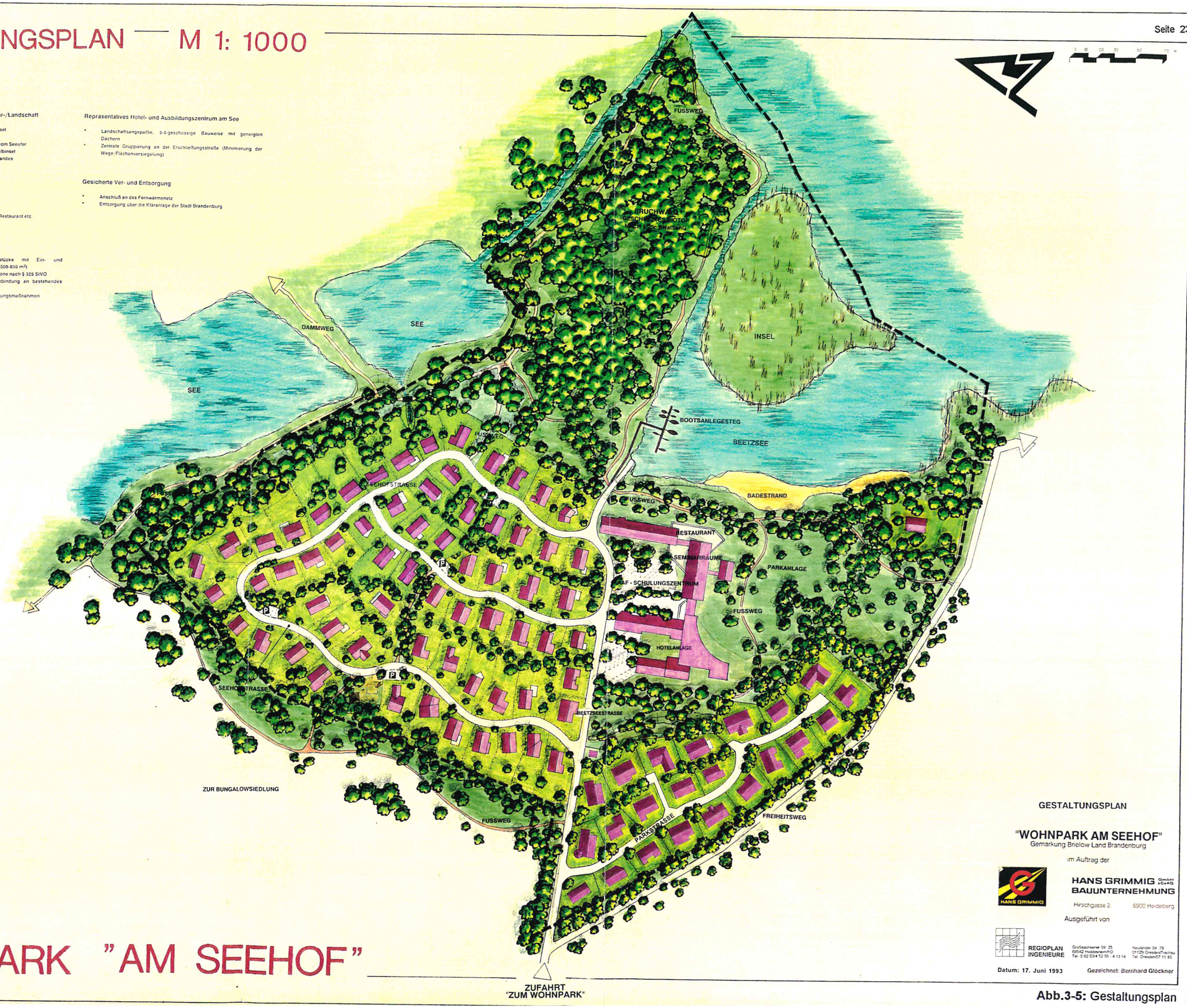
- 86 individuell gestaltete Wohngrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Grundstücksgröße ca. 500-800 m²)
- Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO
- Durchgehendes 'grünes' Fußwegenetz (Anbindung an bestehendes Wegenetz)
- Durchgängige Grünachsen als Biotopvernetzungsmaßnahmen

Reprasentatives Hotel- und Ausbildungszentrum am See

- Landschaftsangepaßte, 3-4-geschossige Bauweise mit geneigten Dächern
- Zentrale Gruppierung an der Erschließungsstraße (Minimierung der Wege-/Flächenversiegelung)

Gesicherte Ver- und Entsorgung

- Anschluß an das Fernwärmenetz
- Entsorgung über die Kläranlage der Stadt Brandenburg



WOHNPARK "AM SEEHOF"

GESTALTUNGSPLAN

"WOHNPARK AM SEEHOF"
Gemarkung Brielow Land Brandenburg

im Auftrag der

HANS GRIMMIG GmbH & Co KG
BAUUNTERNEHMUNG
Hirschgasse 2 69120 Heidelberg

Ausgeführt von

REGIOPLAN INGENIEURE
Großsachsener Str. 25 68542 Heddesheim/HD Tel. 0 62 03/4 52 55 - 4 13 14
Neuländer Str. 79 01129 Dresden/Trachau Tel. Dresden/57 11 85

Datum: 17. Juni 1993 Gezeichnet: Bernhard Glöckner

Abb.3-5: Gestaltungsplan

4 Erschließung

(siehe Abb. 4-1: Etappenplan)

4.1 Realisierungsetappen

Wie bereits erwähnt, befinden sich im Planungsraum unterschiedliche Nutzungen. Da einige dieser Nutzungen, wie z.B. Heizkraftwerk vorläufig noch bestehen bleiben sollen, ist das Bebauungsplangebiet in drei Realisierungsabschnitte unterteilt, die zeitlich hintereinander folgend ausgeführt werden sollen.

Bei der Realisierung des ersten Abschnittes bleibt der Baubestand im Norden des Planungsraumes bis auf das Anglerheim bestehen. Der dann noch vorhandene Bestand kann für die Restlaufzeit weiterhin genutzt werden. Die Kläranlage kann erst abgerissen werden, wenn die Entsorgung über eine andere Kläranlage gewährleistet ist. Die Erschließung dieses Abschnittes erfolgt über die vorhandene Haupterschließungsstraße.

Südlich der Beetzseestraße müssen bei der Erschließung der Etappe I Wohngebäude, Nebengebäude, Klärgrube, Wachhaus sowie Sporteinrichtungen entfernt werden.

Bei der Verwirklichung der Etappe II ist es notwendig, daß das Heizkraftwerk abgerissen wird. Ebenfalls sind jetzt notwendige Um- und Neubauten im AAF-Bereich möglich. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, daß die noch vorhandenen Nutzungen im Abschnitt III, die zum AAF-Bereich gehören, verlagert werden können. Erst dann kann Etappe III realisiert werden.

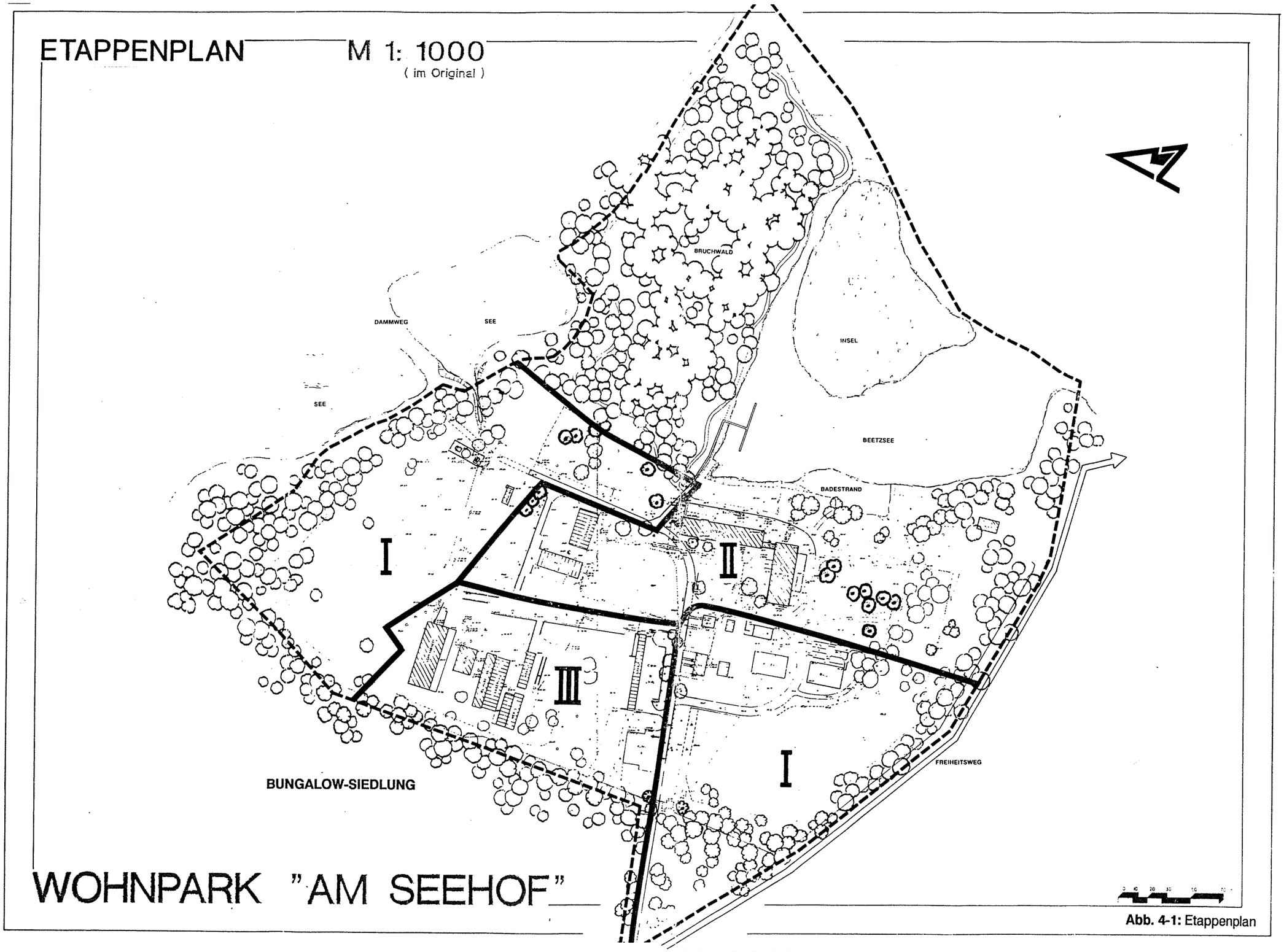


Abb. 4-1: Etappenplan

4.2 Kosten- und Kostenverteilung

Das Gesamtgebiet ist von folgenden Flächendaten gekennzeichnet.

Flächendaten

1.	Baugrundstücksflächen	45 %	86 460 m^2
2.	Wasserflächen	12 %	22 000 m^2
3.	Öffentliche Grünfläche	1 %	1 950 m^2
4.	Erschließungsfläche	5 %	9 350 m^2
5.	Naturfläche (Naturschutzgebiet, Biotop)	22 %	42 000 m^2
6.	Parkbereich	10 %	18.800 m^2
7.	Uferbereich	2 %	4 200 m^2
8.	Grünbereich	3 %	5 550 m^2
	Baugebietsfläche brutto	100 %	190 310 m^2

Für das Planungsgebiet werden folgende Erschließungsanlagen, Einheitssätze und Mengen angesetzt.

1.	Straßen/Fahrbahn/Parkflächen	85 DM/m^2	9 347 m^2
2.	Fußwege wassergebunden	50 DM/m^2	425 m^2
3.	Grünanlagen	70 DM/m^2	1 950 m^2
4.	Beleuchtung	70 DM/lfm	1 620 lfm
5.	Freilegung	150 DM/m^3 Schutt	2 651 m^3
6.	Grunderwerb (der Gemeinde)	35 DM/m^2	11 297 m^2
7.	Abwasser/Wasser	20 DM/m^2*	

(* bezogen auf die entstehenden Baugrundstücksflächen)

Hieraus ergeben sich folgende Kosten (Schätzung):

Erschließungsanlagen nach BauGB

1.	Straßen/Fahrbahn/Parkflächen	794 495 DM
2.	Fußwege wassergebunden	21 250 DM
3.	Grünanlagen	136 500 DM
4.	Beleuchtung	113 400 DM
5.	Freilegung	397 650 DM
6.	Grunderwerb (Gemeinde)	395 395 DM
	Summe Erschließungsanlagen	1 858 690 DM

Erschließung nach Kommunalabgabengesetz

8.	Abwasser/Wasser (20 DM/m^2)	1 729 200 DM

Gesamtkosten

Summe Erschließungsanlagen	1 858 690 DM
Abwasser/Wasser (20 DM/m^2)	1 729 200 DM
Summe	3 587 890 DM

Die Kosten für die Innenerschließung werden vollständig vom Maßnahmeträger übernommen. Dadurch wird die 10 %ige Beteiligung der Gemeinde an den Erschließungskosten nicht erforderlich.

Um die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die internen Erschließungsmaßnahmen zu ermöglichen, soll erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden, wer als Träger der Maßnahmen in Erscheinung tritt.

Es werden Anträge für Zuschüsse, Subventionen und Fördermittel für Einzelanlagen vom Maßnahmeträger gestellt, um die Erschließungskosten zu verringern. Die max. Zuschüsse können bis zu 70 % der Erschließungskosten betragen.

Einheitsbetrag pro m^2

3 587 890 DM : 86 463 m^2 = Baugrundstücksfläche 41,50 DM

Es kann somit für jeden m^2 Baugrundstücksfläche ein Erschließungsbetrag von (gerundet) 45,- DM angesetzt werden.

5 Bebauungsplan mit Festsetzungen

RECHTSPLAN M 1: 1000

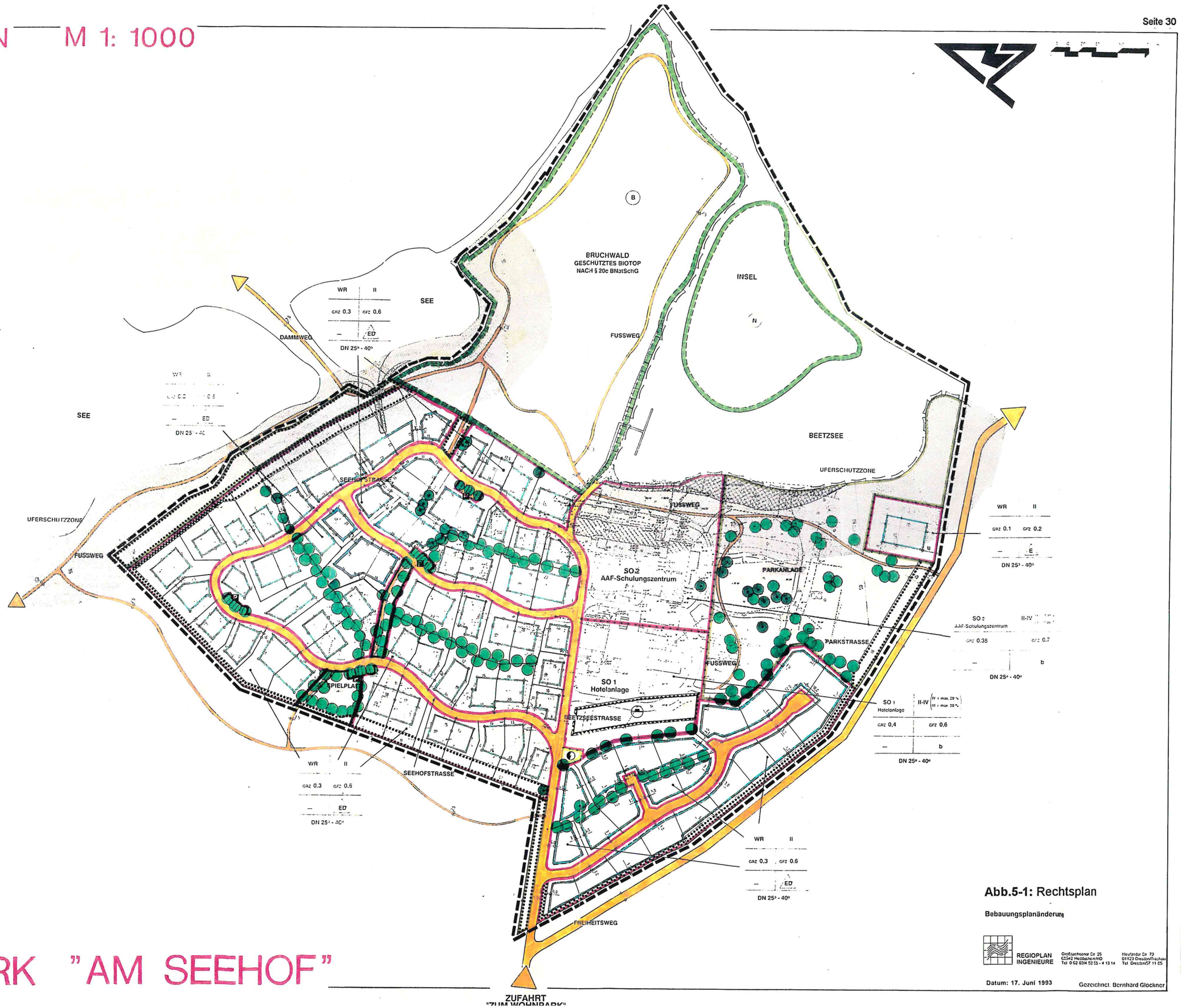


Abb.5-1: Rechtsplan

Bebauungsplanänderung

REGIOPLAN INGENIEURE

Datum: 17. Juni 1993

Gezeichnet: Bernhard Glockner

WOHNPARK "AM SEEHOF"

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung v. 8.12.1986

der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.1990

und dem Gesetz über die Bauordnung (BauO)
in der Fassung der Bekanntmachung v. 20.7.1990
in Verbindung mit dem Gesetz zur Einführung
des Gesetzes v. 20.7.1990 über die Bauordnung
in der Fassung der Bekanntmachung v. 20.7.1990

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

1.1 ☐ Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

1.2 ☐ Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

2.1 <u>Zahl der Vollgeschosse</u>

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 17 u. 18 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstwert
(§§ 17 u. 19 BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl

GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl als Höchstwert
(§§ 17 u. 20 BauNVO)

3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baul. Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

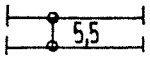
3.1.2

nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

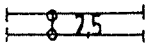
3.1.2 b besondere Bebauung
(§ 22 Abs. 4 BauNOV)
Gebäude mit einer Länge bis maximal 90 m zulässig; es sind mindestens 4 Gebäudeversätze von mind. je 2 m Länge und einer Tiefe von mind. je 0,30 m vorzusehen

3.2 ·— — ·— — Baugrenze
(§ 23. Abs. 3 BauNVO)

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

4.1 

Erschließungsstraße (5,50 m)

4.2 

Fußwege (2,50 m)

4.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

4.3.1 P öffentliche Parkfläche

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Ziffer 12,14 BauGB)

5.1 Elektrizität (hier: Trafostation)

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche

6.1.1 öffentlicher Spielplatz

6.1.2 öffentlicher Badestrand

6.1.3 öffentliche Parkanlage

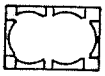
6.2 private Grünfläche

7.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB)

7.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

7.3 Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB)

7.4  Bindungen für die Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB)

8.0 Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen

8.1.1

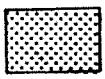
Naturschutzgebiet

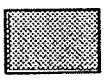
8.1.2

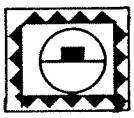
Biotop Bruchwald

9.0 Sonstige Planzeichen

9.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

9.1.1  Uferschutzzone 50 m

9.1.2  Uferschutzzone 100 m

9.2  Fläche für Aufschüttungen

9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)

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

Reine Wohngebiete:

In den Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).

Sondergebiete:

SO 1 - Hotelanlage

Für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig. Der Anteil der Flachdächer an der Gesamtdachfläche darf max. 30 % betragen.

SO 2 - Seminar- und Fortbildungszentrum sowie Gästehaus- und Gaststättengewerbe

Vorhandene Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Neubau und Gebäudeaufstockungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile Flachdächer zulässig. Der Anteil der Flachdächer an der Gesamtdachfläche darf max. 30 % betragen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Der Abstand der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen muß mind. eine Gebäudehöhe betragen, er darf jedoch nicht 3 m unterschreiten.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB)

Außenerschließungsstraße ist der Freiheitsweg, die Hauptinnenerschließung erfolgt über die Beetzseestraße und die Wohngebietserschließung über die Seehofstraße bzw. Parkstraße.

Die Haupterschließungs- und Erschließungsstraßen sind als Mischmakadamdecken aus Asphalt mit einer Pflastermittelrinne herzustellen. Die Beläge müssen mind. 25 % wasserdurchlässig sein. Seitlich sind sie mit Pflastersteinen einzufassen. Es sind weder Parkstände noch Gehwege zulässig. Die Erschließungsstraßen sind für Mischnutzung vorgesehen.

Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO herzurichten.

Die Fußwege sind mit einer Breite von 2,5 m wassergebunden herzustellen.

Öffentliche Parkplätze:

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind sämtliche Flächenbefestigungen mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wassserdurchlässig sind (erlaubt sind: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).

Begrünung:

Nach jedem zweiten Parkplatz ist ein Großbaum nach Pflanzenliste für Ortsrandlagen zu pflanzen. Die Baumscheibe muß eine Größe von mind. 4 m^2 aufweisen.

1.4 Geländeverfüllung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 17 u. 26 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Auffüllungen als Geländemodellierungsmaßnahme bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (ausgenommen im Bereich von bestehenden erhaltenswerten Bäumen).

Westlich der Hotelanlage sind als Lärmschutzmaßnahme zur angrenzenden Wohnbebauung Auffüllungen als Erdwälle in einer Breite von 10 - 20 m und einer Höhe von 1,5 - 2,5 m vorzunehmen, die sich an den Enden verjüngen.

1.5 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

Das Anpflanzen von Bäumen ist im Plan zeichnerisch festgelegt. Anzahl und Standort sind verbindlich.

Detaillierte Angaben zur Pflanzenwahl, größe und -zusammensetzung sind in der schriftlichen Festsetzung 2.5 und im Gestaltungs- und Grünkonzept (Kap. 3.3) formuliert.

1.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Spezielle Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern und Uferstreifen sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind speziell gekennzeichnet.

Darüberhinaus genießen alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) von mehr als 20 cm aufweisen und nicht in einem Baufenster stehen, Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswerte Bäume speziell gekennzeichnet sind.

Für jeden Baum, der im Zuge der Bauarbeiten in den Baufenstern der Gebiete SO 1 und SO 2 gefällt wird, sind zwei Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

1.7 Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Festsetzungen nach dem BNatSchG werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Betreten des Naturschutzgebietes (Beetzsee-Insel) ist untersagt. Ebenso ist jeglicher Eingriff in das Naturschutzgebiet sowie das Anlegen von Booten, Angeln etc. unzulässig.

Nach § 20 c BNatSchG stehen Naßwiesen, Röhrichtzonen, Bruchwälder, Moore und Sümpfe generell unter Naturschutz.

In den Gebieten, die dem BNatSchG unterliegen, ist jegliche Freizeit- und Erholungsnutzung (auch die sogenannte ruhige bzw. sanfte Erholung) ausgeschlossen. Grillen, Zelten und Lagern, bauliche Einrichtungen sowie der Einsatz von Düngemitteln, Insektiziden, Herbiziden etc. sind verboten.

1.8 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 u. 22 BauGB)

Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 49 BauO. Der notwendige Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze v. 8.12.1986 (Fotokopie im Anhang).

Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Begrünung der Stellplätze sind in einer örtlichen Bauvorschrift geregelt (s. schriftliche Festsetzung 2.4).

1.9 Schutzzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Zur baulichen Freihaltung von Gewässern ist innerhalb der Ortslagen ein Abstand von 50 m als Schutzzone ausgewiesen. Im östlichen Bereich (außerhalb bereits existenter Bebauung) ist ein Schutzabstand von 100 m ausgewiesen.

Innerhalb der Uferschutzzone wird jegliche Bebauung untersagt. Es dürfen keine Zäune errichtet werden, die den freien Zugang zum See und zur angrenzenden Landschaft behindern. Eine evtl. notwendige interne Einzäunung darf nicht vom Straßenraum und Uferbereich ersichtlich sein. Deshalb muß die Einzäunung mindestens 1 m zurückgesetzt werden. Der Abstandsstreifen ist zu bepflanzen.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung)

2.1 Fassadengestaltung

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Die Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % mit Putz, Holz in gedeckten Farbtönen auszuführen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

2.2 Dachgestaltung

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung kann zwischen 25° und 40° betragen. Die Eindeckung hat mit Dachdeckungsmaterialien im Ziegelformat zu erfolgen.

2.3 Antennen

Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig. Parabolantennen sind aus gestalterischen Gründen nicht erlaubt, wenn der Anschluß an das Breitbandkabel möglich ist.

2.4 Gestaltung der Garagen und Stellplätze

Garagen sind mit den Wohngebäuden als Einheit anzusehen. Sie sollen möglichst in ihnen integriert werden, um keine Fremdkörper darzustellen.

Bauliche Ausführung von Stellplätzen:

Sämtliche Flächenbefestigungen sind mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt ist: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).

Bauliche Ausführung von Überdachungen:

Die Gestaltung von überdachten Stellplätzen wird entsprechend § 49 BauO festgesetzt (siehe schriftliche Festsetzung 2.1 und 2.2) Das Tragwerk muß als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Begrünung:

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste für Ortsrandlagen im Anhang zu erfolgen.

2.5 Gestaltung der Freiflächen (BauO)

Für das gesamte Planungsgebiet (außer Bruchwald, Wasserflächen und Beetzsee-Insel) gilt:

Pro 500 m^2 Einzelgrundstücksfläche sind mind. 1 Großbaum, 2 Kleinbäume und 10 Großsträucher gemäß der Pflanzenliste für Feuchte Standorte im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Bestand wird angerechnet).

2.6 Einfriedungen (§ 12 BauO - Gestaltung baulicher Anlagen)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, etc.) sind mind. 1 m von der Straßenkante abzurücken und zu bepflanzen. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (BauO)

Ordnungswidrig im Sinne § 81 BauO handelt, wer die Festsetzungen der hiermit nach § 83 BauO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

6 Verfahrensweise

6.1 Bebauungsplanverfahren

Das Bundesbaugesetz verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Anregung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kann vom Gemeinderat, von der Verwaltung oder von den Bürgern kommen. Der Aufstellungsbeschluß muß ortsüblich bekannt gemacht werden, damit die Bürger frühzeitig informiert werden. Neben der frühzeitigen Information der Bürger sind auch die Träger öffentlicher Belange zu hören. Die Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde über ihre eigenen beabsichtigten oder schon eingeleiteten Planungen informieren.

Nun erstellt die Gemeinde den förmlichen Bebauungsplanentwurf und beschließt, ihn einen Monat öffentlich auszulegen. Auch das wird ortsüblich bekanntgemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan von den Betroffenen vorgebracht werden.

Nach Abschluß der öffentlichen Auslegung werden die eingegangenen Bedenken und Anregungen von der Verwaltung vorgeprüft. Der Gemeinderat prüft ebenfalls und entscheidet hierüber nach sorgfältiger Abwägung. Diese Abwägung, zu der das Bundesbaugesetz die Gemeinden verpflichtet, ist ein wesentlicher und sehr schwieriger Vorgang im Planungsablauf.

Sofern die Gemeinde bei dieser Abwägung größere Änderungen des Bebauungsplanes beschließt, muß dieser mit den Änderungen erneut öffentlich ausgelegt werden. Bei nur geringfügigen Änderungen oder Ergänzungen ist keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Es werden dann nur die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie ggf. die Träger öffentlicher Belange gehört. Wird der Änderung nicht zugestimmt, so muß der Gemeinderat erneut entscheiden.

Hat nun die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung beschlossen, legt sie ihn der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor. Die Gemeinde muß die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beifügen, damit die höhere Verwaltungsbehörde eine ordnungsgemäße und gerechte Abwägung überprüfen kann.

Nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, muß die Gemeinde die Genehmigung ortsüblich bekannt geben. Damit wird der Bebauungsplan für jedermann rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Brielow zum Bebauungsplan "Wohnpark am Seehof" haben inzwischen zwei Gemeinderatssitzungen stattgefunden. Dabei hat die Gemeinde Brielow den Antrag zum Aufstellungsbeschluß gestellt sowie über den vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplan "Wohnpark am Seehof" beraten. Dieser Vorentwurf fand grundsätzlich die einhellige Zustimmung des Gemeinderates.

Nachdem der Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgegeben wurde, hat die Gemeinde ihre Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten (Bürgerbeteiligung). Außerdem müssen die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berüht werden, beteiligt werden. Dafür ist eine Frist von 1 Monat zu setzen.

Die Gemeinde Brielow hat ihre Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, bereits unterrichtet. Die vorliegenden Stellungnahmen sind in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Im Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Brielow zum Bebauungsplan "Wohnpark am Seehof" hat am 18.2.1992 erneut eine Gemeinderatssitzung stattgefunden, die die Beratung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs zum Gegenstand hatte.

6.1 Umlegung/Erschließung des Planungsraumes

Der Grundstückseigentümer führt die kompletten Erschließungsmaßnahmen, wie Freilegung, Straßenbaumaßnahmen, Anlage von Grünflächen etc. einschließlich der Umlegung durch. Nach durchgeführter Umlegung/Erschließung werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen fertig erschlossen der Gemeinde ohne Berechnung (Schenkung) übereignet. Im Gegenzug dazu werden von der Gemeinde keine Erschließungs- und Umlegungskosten berechnet.

Da es politisches Ziel ist, Arbeitsplätze im Fremdenverkehr zu schaffen, werden Einrichtungen des Fremdenverkehrs (Hotel, etc.) mit Fördermitteln bedacht. Darüberhinaus werden Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur (Abwasser, Wasser, etc.) mit Zuschüssen gefördert. Es ist deshalb von den Grundstückseigentümern vorgesehen, soweit als möglich, Förderprogramme zu nutzen bzw. Zuschüsse zu beantragen.

Sollte für die Realisierungsmaßnahmen des Bebauungsplanes nur die Gemeinde als Antragsteller in Frage kommen, so soll, über entsprechende Verträge abgesichert, die Gemeinde Träger der bezuschußungsfähigen Maßnahmen sein.

7 Anhang:

7.1 Grundflächenbilanz

Bebaute bzw. versiegelte Flächen heute:

	Firma Grimmig	AAF	gesamt
Gebäude	3.270 m²	1.950 m²	5.220 m²
Straßen-/Hofflächen	7.850 m²	1.610 m²	9.460 m²
Wegeflächen		2.660 m²	2.660 m²
Sportflächen		860 m²	860 m²
	11.120 m²	7.080 m²	18.200 m²

Zukünftige max. bebaubare bzw. versiegelbare Flächen:*)

	Firma Grimmig	AAF	gesamt
Wohnbebauung (GRZ 0,3)	15.830 m²	4.170 m²	20.000 m²
Hotel (GRZ 0,4)		3.000 m²	3.000 m²
AAF (GRZ 0,35)		3.500 m²	3.500 m²
Straßen-/Parkflächen	5.220 m²	4.120 m²	9.340 m²
Wegeflächen	1.160 m²	1.090 m²	2.250 m²
	22.210 m²	15.880 m²	38.090 m²

*) Nach BauNVO darf in Sonderfällen die zulässige Grundfläche bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Obige Zahlen sind Maximalangaben und deshalb sehr hoch gegriffen. Im Normalfall geht man von einer Wohngebäudegrundfläche von 150 m² aus. Im Planungsraum befinden sich 85 Wohngebäude (62 Wohngebäude Fa. Grimmig, 23 Wohngebäude AAF), das sind 12.750 m² überbaubare Grundfläche. Dazu werden an Hof- und Wegeflächen 20 % hinzugerechnet = 2.550 m². Demnach beträgt die bebaubare bzw. versiegelbare Fläche innerhalb der Wohnbebauung 15.300 m² anstatt wie in obiger Tabelle 20.000 m².

7.2 Exemplarische Pflanzenliste:

Pflanzenliste (Anhang)

Nachfolgend bedeuten die Abkürzungen:

GB	Großbaum
KB	Kleinbaum
GS	Großstrauch
MS	Mittelstrauch
KS	Kleinstrauch

Ackerrandstandorte Allgemein

Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Frangula alnus	Faulbaum	GS
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	MS
Ribes alpinum	Johannisbeere	KS
Ribes nigrum	Johannisbeere	KS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Rubus caesius	Kratzbeere	KS
Acer campestre	Feld-Ahorn	GB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	GB
Fagus silvatica	Rot-Buche	GB
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	KB
Malus domestica	Haus-Apfelbaum	KB
Pyrus pyraster	Wildbirne	KB
Pyrus communis	Hausbirne	KB
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB

Ortsrandlagen/Grenze zum Siedlungsbereich

Corylus avellana	Hasel	GS
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Ribes alpinum	Johannisbeere	KS
Carpinus betulus	Hainbuche	GB
Fagus silvatica	Rot-Buche	GB
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	KB
Malus domestica	Haus-Apfelbaum	KB
Pyrus pyraster	Wildbirne	KB
Pyrus communis	Hausbirne	KB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Viburnum lantana	Wollig. Schneeb.	GS
Castanea sativa	Edel-Kastanie	GB
Juglans regia	Walnuß	GB
Mespilus germanica	Echte Mispel	GS
Prunus avium	Vogel-Kirsche	KB
Prunus spinosa	Schlehe	MS
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB
Rosa arvensis	Wald-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	MS
Rosa coriifolia	Leder-Rose	KS
Rosa gallica	Essig-Rose	KS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	KS
Rubus fruticosus	Brombeere	MS
Sorbus domestica	Speierling	KN
Sorbus torminalis	Elsbeere	GB
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	GB
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Acer campestre	Feld-Ahorn	KB
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Cotoneaster integ.	Felsenmispel	KS
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Betula pendula	Hänge-Birke	GB
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Rosa pimpinellifol.	Bibernell-Rose	KS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Rubus caesius	Kratzbeere	KS
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Salix aurita	Ohr-Weide	MS

Hippophae rhamn.	Sanddorn	GS
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	MS
Berberis vulgaris	Berberitze	MS
Colutea arborescens	Blasenstrauch	KS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	MS
Populus tremula	Zitter-Pappel	GB
Rosa glauca	Hecht-Rose	MS
Rosa villosa	Apfel-Rose	KS

Feuchte Standorte

Alnus glutinosa	Rot-Erle	GB
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Frangula alnus	Faulbaum	GS
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	MS
Prunus padus	Traub. Kirsche	GS
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Ribes alpinum	Johannisbeere	KS
Ribes nigrum	Johannisbeere	KS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Salix alba	Silber-Weide	GB
Salix aurita	Ohr-Weide	MS
Salix cinerea	Grau-Weide	GS
Salix fragilis	Bruch-Weide	KS
Salix viminalis	Korb-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	GS
Betula pubescens	Moor-Birke	GB
Hippophae rhamn.	Sanddorn	GS
Populus alba	Silber-Pappel	GB
Populus x canescens	Grau-Pappel	GB
Populus nigra	Schwarz-Pappel	GB
Rubus caesius	Kratzbeere	GS
Salix daphnoides	Reif-Weide	GS
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide	GS
Salix purpurea	Purpur-Weide	GS
Salix triandra	Mandel-Weide	GS

Kletterpflanzen

Hedera helix	Gemeiner Efeu	Selbstklimmer
Parthenocissus	Wilder Wein	Selbstklimmer
Clematis	Waldrebe	Rankpflanze
Campsis	Trompetenblume	Rankpflanze
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich	Rankpflanze

7.2 Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg

**Verwaltungsvorschrift
des Innenministeriums über die Herstellung
notwendiger Stellplätze
(VwV Stellplätze)**

vom 8. Dezember 1986 (GABl. 1987, 3)

Beim Vollzug des § 39 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) ist folgendes zu beachten:

1. Nach § 39 Abs. 1 Satz 2 LBO richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlage. Hierzu haben die Baurechtsbehörden auf Grund der gesamten Umstände des Einzelfalls nach der Lebenserfahrung eine Prognose zu stellen. Dabei kommt es namentlich auf die Lage, die Nutzung, die Größe und die Art des Bauvorhabens an. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist von den im Anhang abgedruckten Richtzahlen auszugehen. Die örtlichen Verhältnisse sind hierbei grundsätzlich innerhalb des angegebenen Spielraums zu berücksichtigen. Die Zahl der nach den Richtzahlen ermittelten Stellplätze kann jedoch abweichend hiervon erhöht oder ermäßigt werden, wenn das Ergebnis im Mißverhältnis zu dem voraussehbaren Bedarf steht. Die ständigen Benutzer und Besucher bilden wegen des fehlenden Nutzungsvorbehalts (vgl. unten Abschn. 2) lediglich den Maßstab für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze.

Bei Anlagen mit mehreren Nutzungsarten ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Lassen die einzelnen Nutzungsarten eine wechselseitige Bereitstellung der Stellplätze zu, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend vermindert werden.

Für in den Richtzahlen nicht aufgeführte Anlagen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls gegebenenfalls unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für vergleichbare Anlagen zu ermitteln.

Bei der Festlegung der Größe der Stellplätze sind die zu erwartenden Kraftfahrzeugarten zu berücksichtigen. Neben Stellplätzen für Personenkraftwagen sind Stellplätze für Lastkraftwagen, Omnibusse und Krafträder herzustellen, wenn dies der Nutzungszweck der Anlage erfordert.

2. Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze nach § 39 Abs. 1 Satz 1 LBO bedingt, daß diese Stellplätze erhalten werden müssen und nicht für andere Zwecke genutzt werden dürfen, solange die Anlage besteht, welche die Herstellungspflicht ausgelöst hat. Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn notwendige Stellplätze an Dritte (etwa durch Vermietung oder Veräußerung) überlassen werden. Dies ergibt sich aus folgendem:

Sinn und Zweck des § 39 Abs. 1 Satz 1 LBO ist es, im Interesse der Gefahrenabwehr sicherzustellen, daß nach dem Verursacherprinzip für den von einer Anlage veranlaßten zusätzlichen Verkehr Abstellmöglichkeiten außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen werden. Dieser gesetzlichen Zielvorstellung ist gleichermaßen Rechnung getragen, wenn die Stellplätze von Benutzern und Besuchern der Anlage oder von anderen Verkehrsteilnehmern zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden, da in beiden Fällen die öffentliche Verkehrsfläche grundsätzlich in gleichem Umfang von ruhendem Verkehr entlastet wird. Die Landesbauordnung sieht deshalb auch nicht vor,

daß dem Bauherrn ein seinen Bedürfnissen entsprechendes Nutzungsrecht zusteht. Dies ergibt sich namentlich aus § 39 Abs. 4 LBO, wonach die notwendigen Stellplätze mit Zustimmung der Gemeinde auch auf einem Grundstück außerhalb zumutbarer Entfernung zu der die Stellplatzpflicht auslösenden Anlage irgendwo im Gemeindegebiet hergestellt werden können. In einem solchen Fall würde ein Nutzungsvorbehalt zugunsten des Bauherrn den Zielvorstellungen des § 39 Abs. 1 Satz 1 LBO zuwiderlaufen, weil Stellplätze außerhalb des räumlichen Wirkungsbereichs einer Anlage regelmäßig nur dann die öffentliche Verkehrsfläche von ruhendem Verkehr entlasten können, wenn sie Dritten zur Verfügung gestellt werden. Daraus folgt, daß für notwendige Stellplätze kein Nutzungsvorbehalt zugunsten des Bauherrn mehr besteht.

Aus der Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze entsprechend dem Verursacherprinzip folgt andererseits, daß die Stellplatzpflicht nicht dadurch erfüllt werden kann, daß auf Stellplätze verwiesen wird, die dem Bauherrn (etwa durch Anmietung oder Erwerb) zur Verfügung stehen, deren Herstellung jedoch bei der Errichtung einer anderen Anlage notwendig geworden ist.

3. Nach § 39 Abs. 1 Satz 3 LBO sind bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen die für den dadurch bedingten zusätzlichen Verkehr notwendigen Stellplätze herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich – unabhängig von der Zahl der tatsächlich vorhandenen notwendigen Stellplätze – aus dem Vergleich des Stellplatzbedarfs der Anlage vor und nach der Änderung oder Nutzungsänderung. Der Vergleichsrechnung sind die im Zeitpunkt der Änderung oder Nutzungsänderung maßgeblichen Richtzahlen zugrunde zu legen. Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen, der – ungeachtet einer Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage – ausschließlich durch die zunehmende Verkehrsdichte entstanden ist, kann nur auf der Grundlage des § 39 Abs. 3 LBO gedeckt werden.

Wird das konstruktive Gefüge einer baulichen Anlage so verändert, daß die gesamte Anlage statisch neu berechnet werden muß, oder kommt der für die Instandsetzung notwendige Aufwand dem für einen Neubau gleich, so handelt es sich nicht mehr um eine Änderung, da die Identität der ursprünglichen Anlage nicht mehr erhalten bleibt. In diesen Fällen handelt es sich vielmehr um die Errichtung eines Neubaus mit der Folge, daß die Zahl der notwendigen Stellplätze für die gesamte Anlage neu festzusetzen ist.

Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude, Wohnheime	
1.1	Wohngebäude, Wohnungen	1–2 Stellplätze je Wohnung
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung
1.3	Altenwohnheime, Altenwohnungen	0,1–0,5 Stellplätze je Wohneinheit
1.4	Altenheime	1 Stellplatz je 10–15 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze
1.6	Sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 2–5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen[1]	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 30–40 m² Büronutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stellplatz je 20–30 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze
3	Gebäude mit Verkaufsräumen[1,2]	
3.1	Verkaufsstätten bis 500 m² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 30–50 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 500 m² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 10–30 m² Verkaufsnutzfläche

Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplatze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
4	Versammlungsstätten (außer Sportstatten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstatten	1 Stellplatz je 4–8 Sitzplätze
4.2	Kirchen	1 Stellplatz je 10–40 Sitzplätze
5	Sportstatten[1]	
5.1	Sportplatze	1 Stellplatz je 250 m² Sportflache, zusatzlich 1 Stellplatz je 10–15 Besucherplatze
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stellplatz je 50 m² Sportflache, zusatzlich 1 Stellplatz je 10–15 Besucherplatze
5.3	Freibader	1 Stellplatz je 200–300 m² Grundstucksflache
5.4	Hallenbader	1 Stellplatz je 5–10 Kleiderablagen, zusatzlich 1 Stellplatz je 10–15 Besucherplatze
5.5	Tennisanlagen	3–4 Stellplatze je Spielfeld, zusatzlich 1 Stellplatz je 10–15 Besucherplatze
5.6	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn
5.7	Bootshauser und Bootsliegeplatze	1 Stellplatz je 2–3 Boote
5.8	Reitanlagen	1 Stellplatz je 4 Pferdeeinstellplatze
6	Gaststatten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten	
6.1	Gaststatten	1 Stellplatz je 6–12 m² Gastraum
6.2	Tanzlokale	1 Stellplatz je 4–8 m² Gastraum
6.3	Spielhallen	1 Stellplatz je 10–20 m² Nutzflache des Aufstellraums, mindestens 3 Stellplätze
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2–6 Betten
6.5	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 10 Betten
7	Krankenhauser und Pflege-einrichtungen	
7.1	Universitatskliniken, ahnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stellplatz je 2–3 Betten
7.2	Krankenhauser, Kureinrichtungen	1 Stellplatz je 3–6 Betten
7.3	Pflegeheime	1 Stellplatz je 10–15 Betten, mindestens 3 Stellplätze
8	Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	
8.1	Grund- und Hauptschulen	1 Stellplatz je 30 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	1 Stellplatz je 25 Schüler, zusatzlich 1 Stellplatz je 5–10 Schüler über 18 Jahre
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 20 Schüler, zusatzlich 1 Stellplatz je 3–5 Schüler über 18 Jahre
8.4	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schuler
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stellplatz je 2–4 Studierende
8.6	Kindergärten, Kindertagesstatten und dgl.	1 Stellplatz je 20–30 Kinder, mindestens 2 Stellplatze
8.7	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplatze
9	Gewerbliche Anlagen[1]	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50–70 m² Nutzflache oder je 3 Beschaftigte[3]
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellplatz je 80–100 m² Nutzflache oder je 3 Beschaftigte[3]
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplatze	1 Stellplatz je 80–100 m² Nutzflache oder je 3 Beschaftigte[3]

Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
9.4	Kfz-Werkstätten, Tankstellen mit Wartungs- oder Reparaturständen	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
9.5	Kfz-Waschanlagen	3 Stellplätze je Waschplatz
10	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 2000 m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze

1 Nicht zu berechnen sind die Flächen für Erfrischungsräume, Kantinen, Sozial-, Sanitärräume u. ä.
2 Nicht zu berechnen sind baulich von der Verkaufsfläche abgegrenzte Ausstellungsflächen.
3 Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.