

Textliche Festsetzungen

- 1. Das Sondergebiet "Ferienpark" dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet der Erholung. Als Art der Nutzung sind Ferienhäuser, ein Veranstaltungsgebäude, sanitäre Anlagen, eine Rezeption, eine Fahrradwerkstatt, ein Gerätehaus, ein Saunagebäude, Fahrradabstellplätze, sowie Fuß- und Radwege zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauNVO).
2. Im Sondergebiet "Ferienpark" sind Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 10 Abs. 2 BauNVO)
3. Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
4. Im Sondergebiet "Ferienpark" sind maximal 60 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 60 qm, zuzüglich Terrassen bis zu einer Fläche von 20 qm, ein Veranstaltungs- und Sanitärgebäude mit einer Grundfläche von höchstens 200 qm, ein Gebäude für Rezeption und Fahrradwerkstatt mit einer Grundfläche von höchstens 160 qm und ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von höchstens 70 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
5. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind ein Spielplatz und ein Volleyballfeld zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Im räumlichen Geltungsbereich ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. Die mit C gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Fst. 40/4, 41/1, 41/4, 41/5 und 185 der Flur 2 der Gemarkung Pritzerbe zu belasten. Die mit C gekennzeichnete Fläche darf nur als privater Geh- und Radweg für den Ferienpark und als private Zufahrt für die Flurstücke 40/4, 41/1, 41/4, 41/5 und 185 der Flur 2 der Gemarkung Pritzerbe genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. a) Auf dem Gelände sind 20 Bäume oder Obstbäume zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu verwenden. b) Im Sondergebiet "Ferienpark" sind 10 % der Grundstückfläche als frei wachsende Strauchflächen und Hecken anzulegen. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. a) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke zu pflanzen. Je 25 qm Hecke sind 2 Großsträucher oder Heister und 20 Sträucher vorzusehen (H 80-120 cm, mit mind. 3-6 Trieben). b) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Verlust oder natürlichem Abgang der Gehölze diese artgleich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
10. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
11. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
12. Im Sondergebiet "Ferienpark" sind nur Satteldächer zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 10 BbgBO)
13. Im Sondergebiet "Ferienpark" sind die Fassaden der Gebäude mit Holz zu verkleiden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 10 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal Kützkow Fundplatz 7 Gräber der Bronzezeit. Weiterhin grenzt das Planareal an das Bodendenkmal Nr. 30600 Siedlung des slawischen Mittelalters sowie Ortskern Kützkow des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, dessen tatsächliche Ausdehnung bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt ist und die sich wahrscheinlich bis in das Vorhabengebiet erstreckt.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]).

Katastervermerk

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

Handwritten signature and official seal of the surveying engineer, dated 09.01.2017.

Pflanzliste

- Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea s.l.
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Crataegus x macrocarpa
Crataegus x media
Crataegus x subspaeirica
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Fagus sylvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris agg.1
Pinus sylvestris
Populus nigra
Populus tremula
Prunus padus
Prunus spinosa1
Pyrus pyraeaster agg.1
Quercus petraea
Quercus robur
Rhamnus cathartica
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa elliptica agg.
Rosa rubiginosa agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix alba
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Salix viminalis
Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Sambucus nigra1
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus hollandica
Viburnum opulus
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Blutroter Hartrieel
Hainlehnus
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Großfrucht-Weißdorn
Bastard-Weißdorn
Verschiedenzähliger Weißdorn
Besen-Ginster
Pfaffenhütchen
Rot-Buche
Faulbaum
Gemeine Esche
Wild-Äpfel
Gemeine Kiefer
Schwarz-Pappel
Zitter-Pappel
Traubenkirsche
Schlehe
Wild-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Keilblättrige Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Silber-Weide
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Hohe Weide
Schwarzer Holunder
Eberesche
Elsbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Bastard-Ulme
Gemeiner Schneeball

1 nur Vermehrung aus virusfreien Erntebeständen

Die Laub- und Nadelbäume sind als Hochstamm mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.

Die Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstamm mit mindestens 8 cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.

Die Sträucher müssen eine Pflanzengutmindergröße von ca. 40 bis 100 cm haben, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ferienpark Havelsee" mit Begründung in der Fassung vom 22.08.2016 hat in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 20.10.2016 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 17.09.2016 im Amtsblatt des Amtes Beetzsee Nr. 29/2016 ortsblich bekannt gemacht worden.

Beetzsee, den 13.01.2017

Handwritten signature and official seal of the district administrator.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienpark Havelsee" wurde am 15.12.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beetzsee, den 13.01.2017

Handwritten signature and official seal of the district administrator.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienpark Havelsee" wird hiermit ausgefertigt.

Beetzsee, den 13.01.2017

Handwritten signature and official seal of the district administrator.

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienpark Havelsee" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 05.02.2017 im Amtsblatt des Amtes Beetzsee Nr. 2/17 ortsblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Beetzsee, den 06.02.2017

Handwritten signature and official seal of the district administrator.

Flur 2 Gemarkung Pritzerbe



Kartengrundlage: Vermessung Februar 2016

Maßstab 1 : 1000 (Maßstab im Originalformat DIN A1)

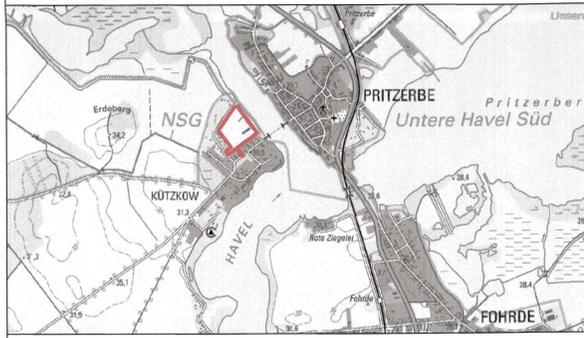


Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Art der baulichen Nutzung: SO Sondergebiet "Ferienpark" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung: 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO); OK Oberkante als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: 0 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO); nur Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO); Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
Verkehrsflächen: Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen: Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB); Zweckbestimmung: Spielplatz; Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB); Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB); Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Bezugspunkt über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO); Darstellung ohne Normcharakter; Fuß- und Radwege

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Naturschutzgebiet "Untere Havel Süd", FFH-Gebiet "Niederung der Unteren Havel / Gülpser See" und Vogelschutzgebiet "Niederung der Unteren Havel" (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Stadt Havelsee Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienpark Havelsee"

Fassung vom 30. November 2016
Planungsträger: Stadt Havelsee vertreten durch das Amt Beetzsee, Chausseestraße 33b, 14778 Beetzsee, OT Brielow
Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft SR + Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode / Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Maaßenstr. 9, 10777 Berlin