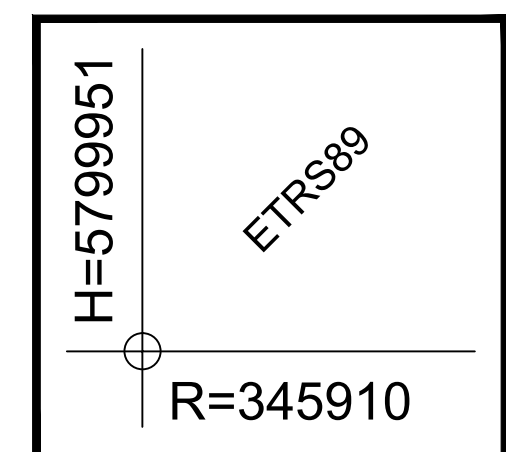
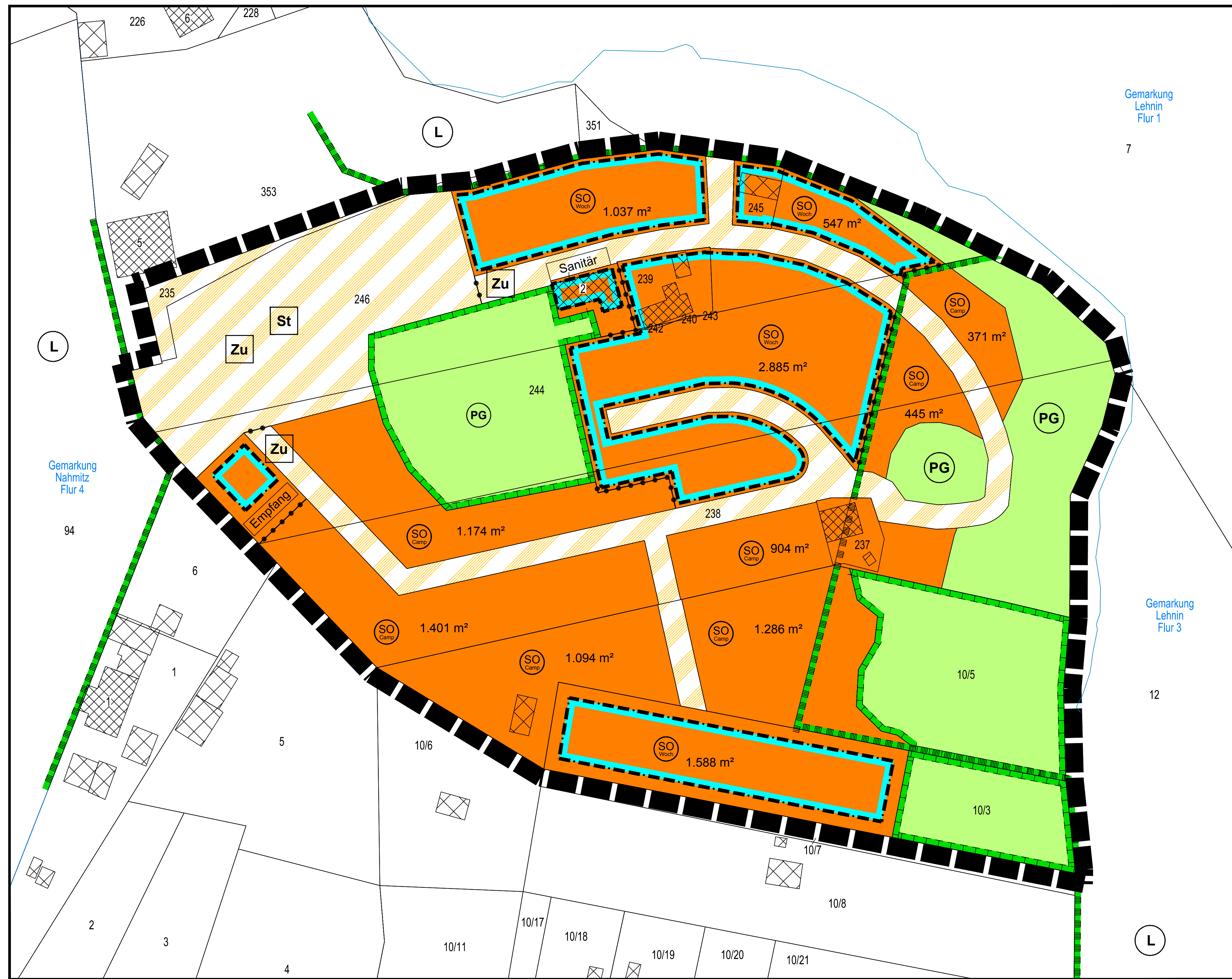


# Teil A: PLANZEICHNUNG



# Teil B: TEXT

## 1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Abs. 1: Der Geltungsbereich wird als Camping- und Wochenendhausplatz gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) festgesetzt.

Abs. 2: In den Ferienhausbau- und Tiny-Hausgebieten (SO Woch) sind Gebäude zulässig, die einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt und zur Erholung dienen.

Abs. 3: In den Campingplatzgebieten (SO Camp) ist das Aufstellen und Benutzen von Campingzeilen und Campingfahrzeugen zulässig. Innerhalb dieser Gebiete ist das Aufstellen von Tiny-Häusern/Mobilheimen unzulässig.

Abs. 4: In dem Baugebiet „Empfang“ ist ein Gebäude für die Rezeption und eine der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Wohnung für den Betreiber oder für eine vom Betreiber mit der Leitung des Platzes beauftragte Person zulässig.

Abs. 5: In dem Baugebiet „Sanitär“ ist ein Gebäude mit Räumen für Wasch- und Duscheinrichtungen, Geschirrspülmaschinen, Wascheleinrichtungen und Toilettenanlagen zulässig.

Abs. 6: In allen Baugebieten im Geltungsbereich sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 & 18 bis 20 BauNVO)

Abs. 1: Für die Ferienhausbau- und Tiny-Hausgebiete (SO Woch) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Wochenendhäuser dürfen eine Grundfläche von 50 m² und eine Oberkante von 4 m über dem Bezugspunkt von 31 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch einen überdachten Freisitz oder ein Vorzelt bis zu einer Fläche von 10 m² überschritten werden. Eine Überschreitung durch weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Abs. 2: In den Baugebieten „Empfang“ und „Sanitär“ sind jeweils Grundflächen von 100 m² zulässig. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Abs. 3: Im Baugebiet „Empfang“ sind zwei Vollgeschosse, im Baugebiet „Sanitär“ ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Oberkante darf im Baugebiet „Empfang“ 6 m, im Baugebiet „Sanitär“ 4 m über dem Bezugspunkt von 31 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 nicht überschreiten.

§ 3 - Befestigung der Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung der Zufahrten (Zu) und der für das Abstellen von Personenkraftwagen bestimmten Flächen (St) ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Aufbaubewertung von 0,7 oder kleiner gemäß Nr. 2 der Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016 aufweisen (teildurchlässige und schwach ableitende Flächen).

§ 4 - Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 & 9 BbgBO)

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen unzulässig; ausgenommen hiervon sind nicht blickdichte bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m entlang der Grenzen des Geltungsbereichs.

## 2. Hinweise

### • Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBoDG - vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

### • Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherrn haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeoIDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)) zu erfüllen.

### • Artenschutz

Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen ist zeitnah eine fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten durchzuführen; der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen sind nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September zulässig.

### • Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

### • Wasser- und luftdurchlässig befestigte Flächen - DIN 1986-100:2016-12

Für die Bestimmung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit befestigter Flächen wird die DIN 1986-100:2016-12: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 im Rathaus der Gemeinde Kloster Lehnin für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden - www.beuth.de.

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

# VERFAHRENSVERMERKE

## • Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_\_\_\_ 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.

Brandenburg/Havel, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Andreas Kochmann, Unterschrift, Siegel

## • Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin als Satzung beschlossen (Beschlussvorlage \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin am \_\_\_\_\_ gebilligt (Beschlussvorlage \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_)

Lehnin, den \_\_\_\_\_  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

## • Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

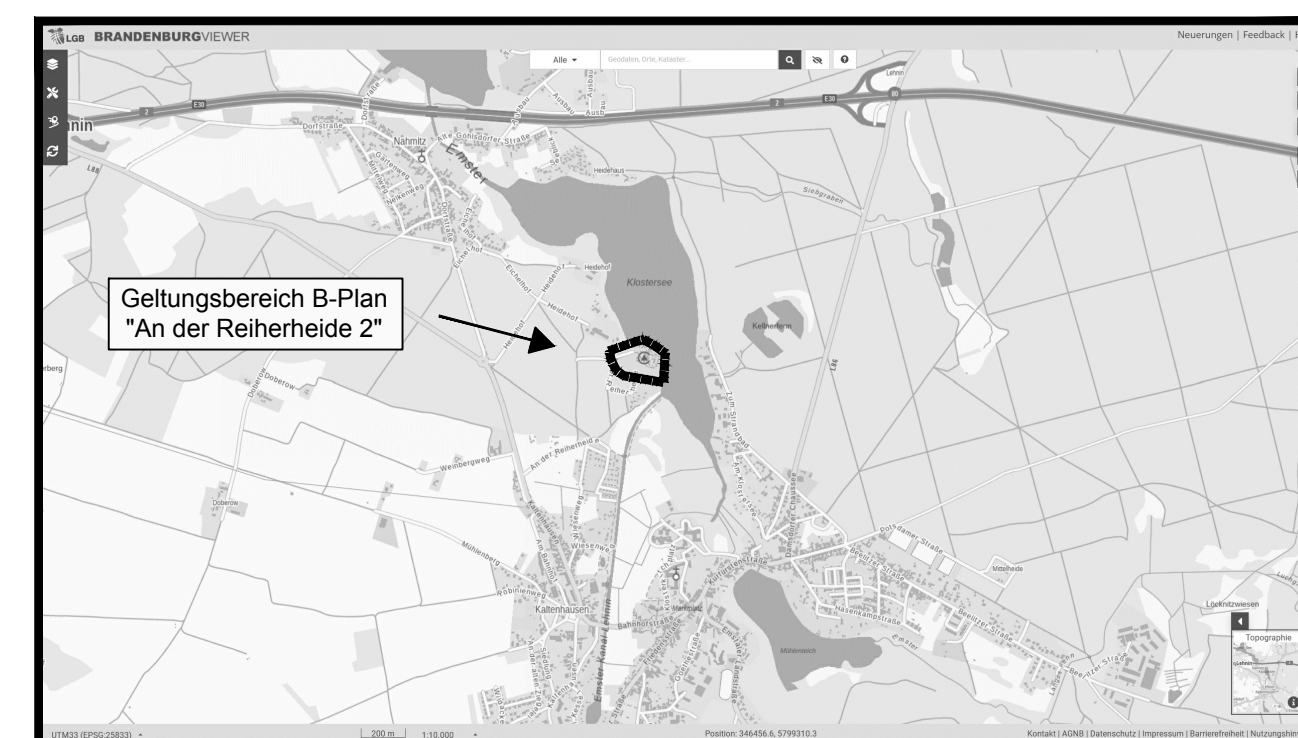
Ausgefertigt - Lehnin, den \_\_\_\_\_  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

## • Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lehnin, den \_\_\_\_\_  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

## Lage des Plangebiets



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO Woch Sondergebiet Wochenendhausplatz
- SO Camp Sondergebiet Campingplatz
- Empfang Baugebiet Empfang
- Sanitär Baugebiet Sanitär

## BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zu Zufahrt
- St Stellplätze

## GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- PG Private Grünflächen

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUR SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L Landschaftsschutzgebiet

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Planunterlage

- Flurgrenze
- Flur 3 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 318 Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

Plangeber:  
Kloster Lehnin  
Friedenstraße 3, 14797 Kloster Lehnin

Auftraggeber:  
Heiko Neupert

Auftragnehmer:  
Stadtplanungskontor  
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Czeminskistraße 5, 10829 Berlin  
Tel.: 030 / 280 45 281  
E-Mail: thesing@jura-line.de

Grigolet  
Landschaftsarchitektur  
Umweltplanung  
Dipl.-Ing. Bert Grigolet  
Gaudistraße 7, 10437 Berlin  
Tel.: 030 / 440 310 20  
E-Mail: info@buero-grigolet.de

Projekt:  
**Bebauungsplan "An der Reierheide 2"**

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Planbezeichnung:  
B-Plan "An der Reierheide 2" - Vorentwurf

Gezeichnet / Datum  
HRG / 18.01.26

Dateiname:  
BP\_Adr\_2\_VE-409