

Planzeichnung



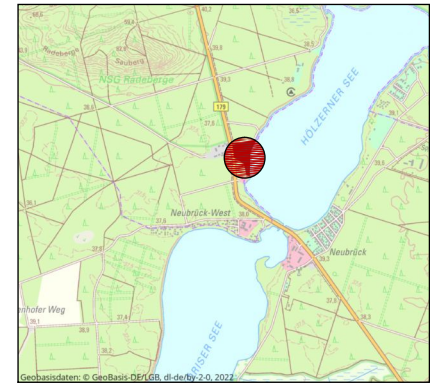
Pflanzliste

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

Hinweis

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

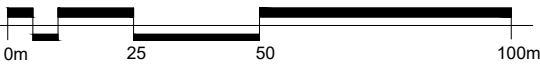
Übersicht



Nutzungsschablonen als Festsetzungen

Teilflächen SO Ferienhaus	Teilfläche SO Marina
SO	SO
GRZ 0,2	GRZ 0,7
II	
	OK _{max} 13m
	HB=38,2m

Originalmaßstab 1:1500 (A3)



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Ferienhaus**: Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
 - SO Marina**: Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Marina (land- und wasserseitig)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ**: Grundflächenzahl
 - II**: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK_{max}**: Oberkante der Gebäude als Höchstmaß
 - HB**: Höhenbezug in Meter (Höhenbezugssystem DHHN 2016)
 - Baugrenze**
 - Baugrenze**: Baugrenze
 - Wald- und Grünflächen/Grünordnerische Festsetzungen**
 - Waldflächen**: Waldflächen
 - PG1**: Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Spiel- und Technikbereich (Spielplatz, Kleinkläranlage, Trafostation)
 - PG2**: Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gehölzfläche
 - PG**: Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Immissionsschutzgrün
 - Erhalt Baumbestand**: Erhalt Baumbestand
 - Pflanzung Bäume**: Pflanzung Bäume
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1 PlanZV)**: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1 PlanZV)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Planzeichen 13.2.1 PlanZV)**: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Planzeichen 13.2.1 PlanZV)
 - Wasserflächen**
 - Wasserflächen**: Wasserflächen
 - Verkehrsflächen**
 - PV**: Private Straßenverkehrsflächen
 - PV P**: Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche
 - PV**: Private Straßenverkehrsflächen
 - PV**: Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
 - Einfahrtsbereich**: Einfahrtsbereich
 - sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans**: Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Bemaßung in Metern**: Bemaßung in Metern
 - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall (Planzeichen 15.6 PlanZV)**: Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall (Planzeichen 15.6 PlanZV)
 - Höhenlage Lärmschutzwall in Meter (Höhenbezugssystem DHHN 2016)**: Höhenlage Lärmschutzwall in Meter (Höhenbezugssystem DHHN 2016)
- Nachrichtliche Übernahme**
- Abgrenzung der Fläche, für die noch Bergrecht besteht**: Abgrenzung der Fläche, für die noch Bergrecht besteht
- Kennzeichnungen**
- Anbauverbotszone**: - 40m ab Fahrbahnkante B 179
 - Anbaubeschränkungszone**: - 100m ab Fahrbahnkante B 179

Textliche Festsetzungen

- Im „Sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Marina“ sind Gebäude, sonstige Anlagen und Einrichtungen für den freizeitmäßig betriebenen Bootssport allgemein zulässig, soweit von ihnen keine wesentlichen Störungen ausgehen. Als Ausnahme sind tourismusaffine Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Wohnungen und Unterkünfte für Personal und Touristen, zulässig.
- Die im B-Plan ausgewiesene Nutzung der Flächen, die unter die Bergaufsicht fallend und die entsprechend gekennzeichnet sind, ist erst zulässig, wenn das Landesbergamt diese Fläche aus der Bergaufsicht entlassen hat. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Größe der Grundfläche (GR) der Ferienhäuser im Ferienhausgebiet darf jeweils eine Grundfläche von 145m² nicht überschreiten.
- Im Ferienhausgebiet darf je Grundstück die Grundfläche (GR) der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal 50 m² betragen.
- Die Baugrundstücke im Ferienhausgebiet müssen eine Breite von mindestens 20 m zu der Planstraße B aufweisen.
- Im Ferienhausgebiet dürfen Stellplätze und Nebengebäude nur in einem Bereich von bis zu 20m von der Grenze der Planstraße B eingeordnet werden.
- Von den in der Planzeichnung standörtlich festgesetzten zu pflanzenden Bäumen kann jeweils um bis zu 5 m abgewichen werden.
- Entlang der Planstraße A sind straßenbegleitend 7 Bäume in Reihe mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m zu pflanzen. Im Bereich der privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum pro 5 Stellflächen zu pflanzen.**
- Auf der privaten Grünfläche PG 1 sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume ohne Standortbindung zu pflanzen. Die private Grünfläche PG 2 ist locker mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Gehölzdichte: 1 Gehölz je 6 m², 20% Baumanteil.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV festgesetzten Fläche sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäumen je 100 m² dieser Fläche ein Baum in der Qualität Hochstamm, 3xv, mit Ballen, StU 10 -12 und 20 Sträucher in der Qualität Strauch, verpflanzt, 4 - 6Tr, H 60 -100 cm ohne Standortbindung zu pflanzen. Zu verwenden sind insgesamt jeweils mindestens 10 verschiedene Arten der Pflanzliste. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind mindestens drei Flächen mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m² von Gehölzen freizuhalten und als Blühwiese bzw. Extensiv-Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Ferienhausgrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein Baum in der Qualität Hochstamm, 3xv, mit Ballen, StU 10 -12 zu pflanzen. Davon ist je Baugrundstück ein Baum straßenbegleitend zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste. Alternativ sind je 1 m² angefangener überbauter Grundstücksfläche 2 m² Gehölzfläche mit einer Gehölzdichte von mind. 0,5 Gehölze je m² und / oder 3 m² extensiv genutzte Wiese (Blühwiese), Kraut- und Staudensaum anzulegen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dahme-Heideseen“.

Gemeinde
Heidese
Ortsteil Gräbendorf
Bebauungsplan

„Neubrucker Marina am Hölzernen See“

Vorentwurf Stand April 2025

Plangeber
Gemeinde Heidese

Lindenstraße 14b
15754 Heidese

Stand 08.04.2025