

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

1. Auf den Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

2. Innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 34,4 m über NHN nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen

3. Innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ ist ausnahmsweise auf der landabgewandten Seite ein vorgelagerter Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck

4. Bootshäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ zulässig. Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Bootshäuser ist nicht zulässig.

Private Grünflächen

5. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 2 – Seegarten“ sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 12. Ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m² Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig.

Flächen für Nebenanlagen

6. Stege für die Freizeitnutzung sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur im Bebauungsplan dargestellten Uferlinie anzulegen. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.
7. Auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“ ist jeweils eine Gemeinschaftssteganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

8. Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Steganlage“ ist eine Steganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

Wasserflächen

9. Auf der Wasserfläche ABCDA ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt zulässig. Bootsstege können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerliegeplätze unzulässig ist.

Flächen mit Gehrechten

10. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 4,0 m zu belasten.

Sonstige Festsetzungen

11. Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ und den privaten Grünflächen „PG 1 - Hausgarten“ bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist.
12. Als Einfriedung zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferweg“ und den privaten Grünflächen „PG 2 - Seegarten“ sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig.
13. Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

14. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße (Wasserfläche) sind Bootshäuser nur als Pfahlbauten zulässig.
15. Innerhalb der privaten Grünflächen „PG 2 - Seegarten“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Die geschützten Bodendenkmale stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.
2. Gemäß § 3 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:
 - Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32,
 - Garten der Karl-Marx-Allee 28/29,
 - Garten der Stubenrauchstraße 26,
 - Mauerdenkmal im Bereich gegenüber der Stubenrauchstraße 28/30.
3. Der Teltowkanal (hier Griebnitzsee) ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.
4. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Hinweise (ohne Normcharakter)

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich geschützte Biotope (Polytrophe Flusseen, Seerosen-Bestände in Stillgewässern). Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen verboten. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung § 67 BNatSchG kann auf Antrag zugelassen werden.
3. Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis - HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).
4. Stege, Bootshäuser, die öffentliche Steganlage und die Anlegestelle sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen der nach wasserstraßen- und wasserrechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, insbesondere durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung sowie die zuständige Untere Wasserbehörde. Stege, Bootshäuser, die Aussichtsplattform und die Anlegestelle sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.