

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ dient der Unterbringung von Nutzungen im Zusammenhang mit dem Golfsport. Zulässig sind:
- Hängelgebäude mit Restaurant, Wirtschafts-, Personal-, Büroräumen,
- Schulküchen, Golf-Shop, Umkleiden, Behandlungs- und
- Entspannungsräumen, Sanitäranlagen
- Wirtschaftsgebäude mit Geräte- und Caddyhalle, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Umkleiden, Sanitäranlagen
- Abschlaggebäude mit überdachten Abschlägen, Golfschule, Caddyräumen,
- Schulungsraum, Wartungsraum und überdachtem Platz für Ballwäsche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 2. Im Sondergebiet „Golf“ ist eine maximale Grundfläche von 8.000 m² für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
3. Im Sondergebiet „Golf“ können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4. Im Sondergebiet „Golf“ sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Für das Baufeld 2 im Sondergebiet „Golf“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsfläche

- 6. Die Errichtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7. Die besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Land- und Forstwirtschaft und einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der benachbarten Flurstücke 128/2, 135/3, 553, 557, 562 und 564, Flur 2, Gemarkung Großbeeren zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

- 9. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind Niederschlagsversickerungsanlagen aller Art und Bodenabdichtungen zur Anlage von wechselfeuchten Mulden bis zu einer Größe von maximal 4.700 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
10. Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Teich“ sind Bodenabdichtungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
11. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind folgende Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung zulässig:
- In den Flächen a1 sind Bodenabgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig
- In den Flächen a2 sind Bodenabgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m sowie Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 2,25 m zulässig
- In den Flächen a3 sind Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig
- In den Flächen a4 sind Bodenaufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 8,30 m zulässig
Bezugspunkt ist die Höhe des jeweils anstehenden Bodens. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
12. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind auf mindestens 1,42 ha Flächen zum Anpflanzen von Bäumen der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatorient gekennzeichneten Bäume) und Sträuchern der Pflanzliste B anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ mit dem Buchstaben A sind auf mindestens 8,9 ha Flächen naturnahe Wiesen zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen erfolgt zweimal pro Jahr nicht vor dem 30.06. eines Jahres. Das Mahdgut ist abzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
14. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu entsiegeln. Auf der Fläche sind Bäume der Pflanzliste A (mit Ausnahme der als klimatorient gekennzeichneten Bäume) und Sträucher der Pflanzliste B anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzlisten

Pflanzliste A (Bäume): Obstbäume (kleinkronig)

- Malus sylvestris Apfel
Prunus avium Südbirne
Prunus cerasus Weichsel, Sauer-Kirsche
Prunus domestica Pflaume
Pyrus communis Birne
Laubbäume (großkronig)
Acer campestre Feldahorn
Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
Crataegus l.s. Weißdorn / Rotdorn
Blumen-Eiche (K)
Sorbus aria „Magnifica“ Echte Mehlbeere (K)
Sorbus intermedia Mehlbeere

- Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Celtis australis Zürgelbaum (K)
Liquidambar styraciflua Tulpenbaum (K)
Platanus hispanica Platane (K)
Quercus cerris Zerr-Eiche (K)
Robinia pseudoacacia Robinie (K)
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus glabra Bergulme
Ulmus laevis Flatterulme
Ulmus minor Feldulme

- Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Geltungsbereich zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 18. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 19. Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Golf“ ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Feuerherdzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 20. Die innerhalb des Sondergebietes „Golf“ gelegenen ebenen Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene sechs Pkw-Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste A (großkronige Laubbäume) zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12 m große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) aufweisen. Sie sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Weitere Arten der Nutzung

- 21. Im Sondergebiet „Golf“ sind bei der Errichtung von Gebäuden die Bruttodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 Prozent mit Solaranlagen zu bedecken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Planzeichnung



Table with 2 columns: Pflanzliste A (Bäume) and Pflanzliste B (Sträucher). Lists various tree and shrub species with their Latin names and common names.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat am 14. Dezember 2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Abdruck im Amtsblatt.
Großbeeren, den Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung vom mit Maßgaben und Auflagen genehmigt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck, Unterschrift)
Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am den Beitritt zu den Maßgaben beschlossen.
Großbeeren, den Bürgermeister
Die Erfüllung der Maßgaben wird hiermit bestätigt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck, Unterschrift)
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Großbeeren, den Bürgermeister
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Großbeeren, den Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom bis ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Großbeeren, den Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck, Unterschrift)



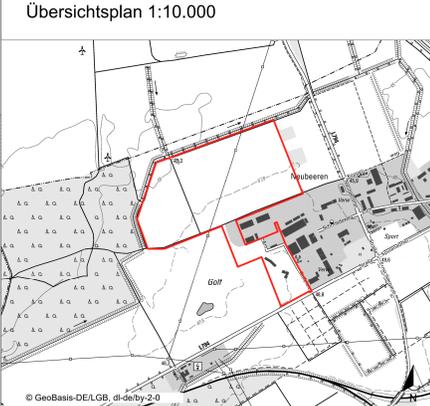
Planzeichenerklärung

Legend for the site plan. Includes symbols and descriptions for:
- Art der baulichen Nutzung: SO (Sondergebiet), GOLF (Zweckbestimmung Golf)
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche: GR 850 m², OK 85 m über NN, OK 83 m über NNH, OK 57 m über NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Offene Bauweise, Abweichende Bauweise, Baugrenzen
- Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Private Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen: Private Grünfläche, GOLFPLATZ
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Wasserflächen, TEICH
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzungen: Abgrenzung der Abgrabungen und Aufschüttungen, Flächen für Stellplätze
- Kennzeichnungen und Hinweise: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen: Umgrenzung Bodendenkmal, Hochspannungsleitung
- Planunterlage: Flurstücksgrenze, Laubbaum, Höhenpunkt über NNH, Bauliche Anlagen, Zaun, Hecke, Böschung, Hochspannungsleitung mit Mast

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
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).

Übersichtsplan 1:10.000



Information block for the planning office. Includes:
- Gemeindefürer: Gemeinde Großbeeren
- Bebauungsplan: „Erweiterung Golfplatz Großbeeren“
- Vorentwurf
- Stand: 21.11.2024
- Planbearbeitung: PFE - Büro für Stadtplanung www.pfe-berlin.de
- Logo of PFE - Büro für Stadtplanung