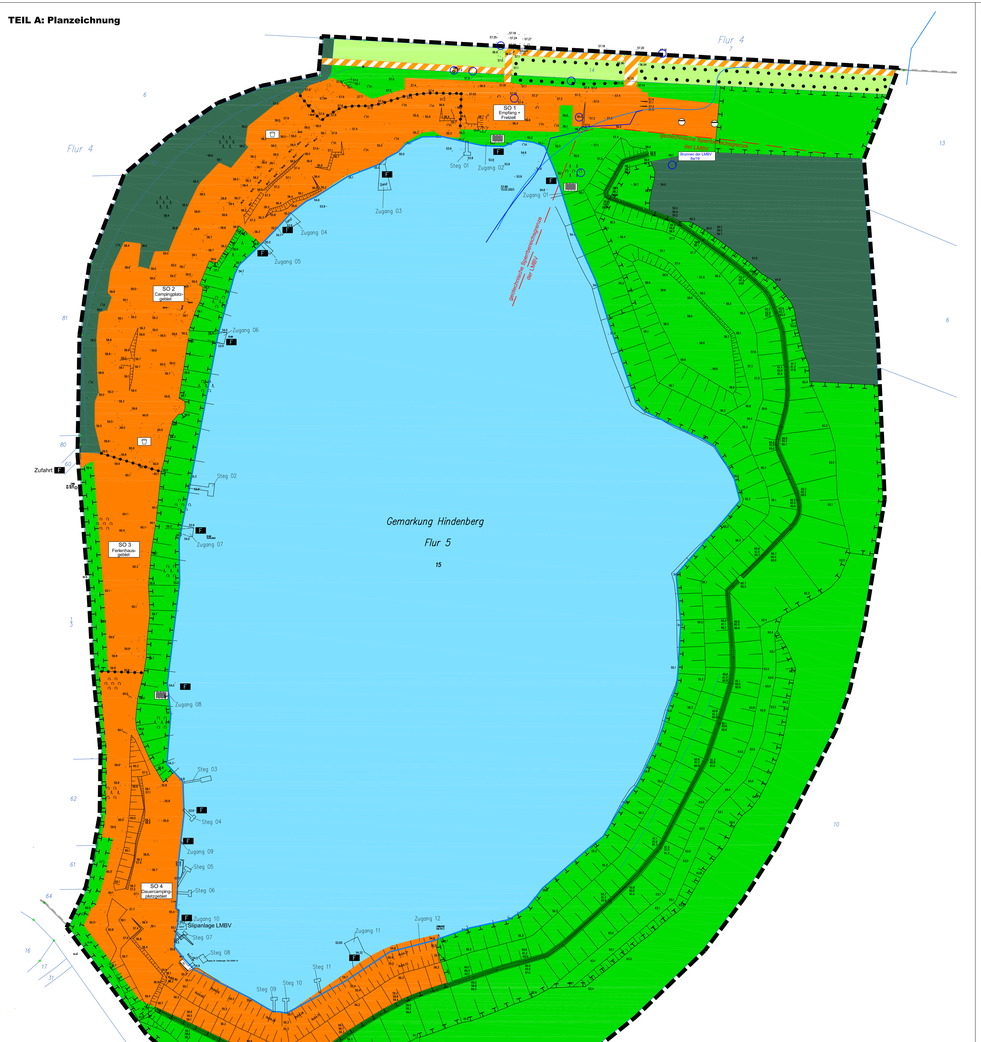
BEBAUUNGSPLAN NR. 07/1/23 "Camping- und Freizeitanlage am Hindenberger See"

TEIL A: Planzeichnung



Maßstab 1 : 1000

SO 1	
Empfang + Freizeit	II
0,6	o
0,6	

SO 2	
Campingplatz-gebiet	I
0,2	

SO 3		
Ferienhaus-gebiet	I	
0,2	6,0 m	

SO 4	
Dauercampingplatz-gebiet	I
0,2	

LEGENDE / ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 der BauNVO)

- SO 1 Empfang + Freizeit — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO) Zweckbestimmung Empfang und Freizeit
- SO 2 Campingplatzgebiet — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO) Zweckbestimmung Campingplatzgebiet
- SO 3 Ferienhausgebiet — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO) Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
- SO 4 Dauercampingplatzgebiet — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO) Zweckbestimmung Dauercampingplatzgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

GFZ — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6

GRZ — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Geschoss-zahl	Bauweise o = offene Bauweise
GRZ	Bauweise	
GFZ	Art der baulichen Anlage	

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 und Abs. 5, §1 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F — Löschwasserentnahme / Feuerwehr

Zufahrt — Zufahrt Feuerwehr

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Schmutzwasser — Kleinkläranlage (Belebungsanlage in SBR-Verfahren)

6. Hauptversorgungs- und Hauptleitungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

7. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Badeplatz

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen mit erwartetem Wasserstand von 55,0 m

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

10. Pflanzgen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus 2. Änderung B-Plan

11. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

12. Planzeichen ohne Normcharakter

- geotechnische Sperrbeschichgrenze (LMBV)
- Lage und Höhenfestpunkt der LMBV
- erwarteter Wasserstand (B. LMBV zwischen 54,5 m bis 55,0 m hHN) eingezeichnet bei ca. 55,0 m

13. Hinweise zur Planunterlage (Bestand)

- 59 — Flurstücksgrenze mit Nummer
- 57/4 — Vermarkung (Bestandsvermessung) im Bezugssystem DHHN 92

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die im Plangebiet befindlichen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 gemäß § 10 BauNVO werden nachfolgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

SO 1 - Empfang und Freizeit
Im SO 1 - Gebiet sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, Betreibung des Gebietes und für sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung zulässig.

SO 2 - Campingplatzgebiet
Im SO 2 - Gebiet sind Campingeinheiten wie Zelte, Wohnmobile und -wagen inkl. dem dazugehörigen Kraftfahrzeug mit und ohne Stanzzelt sowie Sanitärzelten, Sauna- und Sanitärgebäude für die Nutzer der Campingeinheiten zulässig.

SO 3 - Ferienhausgebiet
Im SO 3 - Gebiet sind Ferienhäuser bis zu einer Größe von maximal 60 m² Grundfläche zulässig. Ausnahmsweise ist eine Betriebswohnung zulässig.

SO 4 - Dauercampingplatzgebiet
Im SO 4 - Gebiet sind Dauercampingeinheiten wie Wohnmobile und -wagen inkl. dem dazugehörigen Kraftfahrzeug mit und ohne Stanzzelt und Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² und einer Terrasse mit max. 10 m² sowie Sanitärzelten, Sauna- und Sanitärgebäude für die Campingeinheiten zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das SO 1 - Gebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl bezogen auf die Fläche des Sondergebietes SO 1 von 0,6 und eine zulässige Geschossflächenzahl bezogen auf die Fläche des Sondergebietes SO 1 von 0,6 festgesetzt.
Im SO 1 - Gebiet sind Gebäude mit maximal 2 Geschossen zulässig.

Für die SO 2 bis SO 4 - Gebiete wird eine zulässige Grundflächenzahl bezogen auf die Fläche des Sondergebietes SO 2 bis SO 4 von 0,2 festgesetzt.
Im SO 2 bis SO 4 Gebiet ist eine 1 geschossige Bauweise zulässig.

Hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl findet § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung. Demnach kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das SO 1 wird für Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt, Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich bei Gebäuden aus der Brandenburgischen Bauordnung und für Campingeinheiten aus der Brandenburgischen Campingplatzverordnung.

1.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das anfallende Regenwasser aus befestigten und überdeckten Flächen und Gebäuden ist auf dem Grundstück des Anfalls zu versickern,

- direkt über den durchlässigen Schichtaufbau und in seitlich angrenzenden Grünflächen
- über geeignete Anlagen (Sickerflächen, Mulden, Schächte, Rigolen)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Werbeanlagen

Im Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Werbeanlagen für die im Plangebiet befindlichen Nutzungen bis zu einer Einzelfläche von 5 x, H, der dazugehörigen Fassadenfläche bzw. freistehend bis 10,00 m² je Anlage und Leistung zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem und ständig wechselndem Licht.

2.2 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen im Plangebiet:

- als Einfriedung des Gesamtobjektes
- für Ver- und Entsorgungsflächen, für Wirtschaftshöfe und Abfallsammelanlagen

Zulässig sind offene sockellose Einfriedungen aus Metall und Holz und in Hecken eingezogene Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m in den SO 1 bis SO 4.
Bezugshöhe ist die natürliche Geländehöhe nach BbgBO.

Für die Einfriedung von Abfallsammelanlagen sind abweichend davon auch geschlossene Mauern aus Klinker, Holz oder verputzten Mauerwerk zulässig.

TEIL C: Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Vermeidungs-, Verringerungs- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wie auch die Artenschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der Naturschutzgesetzgebung, der Anforderungen des Gewässerschutzes gem. Brandenburger Wassergesetz, der HVE 2009 erarbeitet worden.

1. Festsetzung - Schutzgüter Boden, Wasser, Immissionen und Arten

1.1. S1 Schutz des Grundwassers und des Bodens vor dem Eintrag von unbehandelten Abwässern
Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in einer zentralen Anlage für den gesamten Campingplatz unter Kontrolle des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbandes.

1.2. S2 Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen
Schutz des Grundwassers durch Verwendung entsprechender Baustechnologien und Pflegetechnik sowie Vermeidung von Pflanzenschutzmitteln und schonender Umgang wassergefährdenden Stoffen.

1.3. S3 Schutz des Grundwassers vor Einträgen aus Tierhaltung
Der Schutz des Grundwassers vor Einträgen ist durch die Verbringung des anfallenden Camp-Abfalls, Fäkalienentsorgung auf eine Dungstelle/Container zu gewährleisten.
Die Fläche des Streichelgeheges ist mit der geplanten Größe in einem halbjährlichen Umtrieb zu nutzen (½ Begrünung ohne Tierhaltung und ½ Tierhaltung auf der aufgewachsenen Grünfläche).

1.4. S4 Unterlassung von Pflanzungen von nichtheimischen Nadelgehölzen und von Koniferen sowie immergrünen Laubgehölzen
Das Pflanzen von nichtheimischen Nadelgehölzen, von Koniferen und von immergrünen Laubgehölzen ist im Gesamtbereich des Geltungsbereiches des B-Planes zu unterlassen.

1.5. VM1 Versickerung von Niederschlagswasser
Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen, den Verkehrs- und Stellplatzflächen ist im Geltungsbereich im Bereich der SO 1 bis SO 4 über Versickerungsanlagen, Mulden, Schächte und Rigolen und flächig innerhalb der Grünanlagen zu versickern.

1.6. VM2 Zufahrt, Wege und Parkplätze im SO 1
Die Zufahrt und Wege im SO 1 sind gemäß der Nutzungsintensität mit Deckschichten aus Asphalt, Betonpflaster oder sandgeschlämmten Schotter, die Parkplätze nur aus sandgeschlämmten Schotter gemäß dem Bestand zu erhalten und bei Sanierungsbedarf entsprechend dem Bestand herzustellen.

1.7. VM3 Wege und Parkplätze außerhalb SO 1
Die Parkplätze und die Wege in den SO 2 bis SO 4 sind wasserdurchlässig mit sandgeschlämmter Schotterdecke im Bestand zu erhalten und bei Sanierungsbedarf mit Wiederherstellung der Schotterdeckschicht zu errichten.

1.8. VM4 Terrassen und Zugänge zu Gebäuden
Terrassen und Zugänge zu den öffentlichen Gemeinschaftsgebäuden und Ferienhäusern/Hütten und Terrassen zu den Wochenend- und Ferienhäusern sind mit Deckschichten aus Pflaster in Bestand zu erhalten und bei Sanierungsbedarf aus Pflaster wiederherzustellen.

1.9. VM5 Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen während Abriss-, Sanierungs-, Bauarbeiten und Pflegemaßnahmen der Vegetationsflächen
Alle Transport-, Pflege- und Bauarbeiten sind auf der Grundlage des Landesimmissionsschutzgesetzes durchzuführen.

1.10. E1 Erhalt der Ufergehölze, der Waldbiotope und Hecken
Erhalt der Ufergehölze, der Waldbiotope und Hecken innerhalb der SO 1 bis SO 4 und von diesen bis zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen und dem See.

1.11. E2 Erhalt der Ruderalflur und der Trockenrasen mit Gebüschen
Erhalt der Ruderalflur- und der Trockenrasengesellschaften mit und ohne Gebüschen.

1.12. E3 Erhalt des Schilfröhrichts
Erhalt des Schilfröhrichts in der Ausdehnung von 2024 einschließlich der Zugänge durch Mahd einmal im Herbst und Entfernung des Mähgutes.

1.13. E4 Erhalt des Sandstrandes
Erhalt des Sandstrandes mit Liegewiese südlich von der Gaststätte und der Bowlinghalle.

1.14. E5 Erhalt der offenen Sandfläche für den Hundestrand
Erhalt der offenen Sandfläche im Bereich des Hundestrandes als Übergangsfläche zum Sandtrockenrasen.

2. Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen

2.1. A1 Feldgehölzpflanzung aus Laub- und Wildobstbäumen und Sträuchern entlang der L 526 östlich der Nebenzufahrt und zwischen beiden Zufahrten
Pflanzung von 20 Stück Laubbäumen, 7 Stück Wildobstbäumen und 290 Stück Sträuchern in zwei Teilbereichen auf 690 m² und 430 m².
Die Pflanzenarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

2.2. A2 Anpflanzen von Solitärdornensträucher und -gruppen nordöstlich von See
Es sind innerhalb der Ruderalflur mindestens 3 Wildrosen,5 Schlehen und 2 Weißdorne als Solität oder Gruppe anzupflanzen.
Die Pflanzenarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen,

2.3. A3 Hecke mit Überschirmung an der Grenze zwischen SO 4 und Ruderalflur/ Trockenrasen im Südosten
Pflanzung von 200 Stück Sträuchern und von 7 Stück Kleinbäumen und 3 Stück Laubbäumen auf 400 m².
Die Pflanzenarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

2.4. A4 Pflanzung von Hecken, Baum-Strauch-Gruppen und Strauchgruppen im Bereich der Erweiterung des SO 4
Pflanzung von 1-reihigen Hecken auch Schnitthecken, Baum-Strauch-Gruppen und Strauchgruppen innerhalb der Erweiterungsflächen. Insgesamt 480 m².
Die Pflanzenarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen,

2.5. A5 Pflanzung einer 5-reihigen Feldhecke und Gebüsche südlich der Erweiterungsfläche des SO 4
Pflanzung einer 5-reihigen Feldhecke 1.600 m² aus 36 Laub- und Obstbäumen und 600 Laubsträuchern sowie von 400 m² Gebüschen aus 80 Laubsträuchern.
Die Pflanzenarten sind der Baumpflanzungen jeweils je Baum mit einem Wildverbissschutzkorb mit einem Durchmesser von 2,00 m und einer Höhe von 2,00 m mittels Pfosten je Baum umrückert.

2.6. A6 Pflanzung von Obstgehölzgruppen und Obstbaumsolitär sowie Begrünung des Zaunes mit Rankern in Höhe der westlichen Grenze des SO 4 zum Geltungsbereich und der nördlichen Grenze zum SO3
Pflanzung von insgesamt 11 Obstbäumen als Gruppe oder Solität und 35 Laubsträucher sowie 70 Rankgehölzen zur Zaunbegrünung auf 320 m².
Die Pflanzenarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen,

2.7. Hauptartenlisten

Bäume und Sträucher
Für Maßnahme **A1 und A4**
Pflanzung von Laub- und Obstbäumen und Sträuchern für das Feldgehölz an der L 526 und im SO 4

Wildäpfel	Malus sylvestris
Apfel „Roter Eiserapfel"	Malus domestica „Roter Eiserapfel"
Apfel „Charlamowsky"	Malus domestica „Charlamowsky"
Wildbirne	Pyrus pyraster
Gellerts Butterbirne	Pyrus communis „Gellerts Butterbirne"
Vogel-Kirsche	Cerasus avium
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Trauben-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Silber-Weide (nur für A4)	Salix alba
Salt-Weide (nur für A4)	Salix caprea
Grauweide (nur für A4)	Salix cinerea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weißer Hagdorn	Crataegus monogyna

Für Maßnahme **A2**
Pflanzung von Solitärsträuchern nordöstlich von See

Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Für Maßnahme **A3 und A4**
Pflanzung einer überschirmten Hecke an der Grenze vom SO 4 zur Ruderalflur im Südosten und im SO 4

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hunds-Rose	Rosa canina
Acker-Wild-Rose	Rosa agrestis
Heckens-Rose	Rosa corymifera
Schlehe	Prunus spinosa
Feld-Ahorn	Acer campestre

Für Maßnahme **A5**
Pflanzung einer 5reihigen Feldhecke und Gebüsche südlich der Erweiterungsfläche von SO 4

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Apfel „Roter Eiserapfel"	Malus domestica „Roter Eiserapfel"
Wildbirne	Pyrus pyraster
Vogelkirsche	Cerasus avium
Hausbirnsche	Prunus domestica
Traubenkirsche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Salt-Weide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wild-Brombeere	Rubus fruticosus

Für Maßnahme **A6**
Pflanzung von Obstgehölzen und Sträuchern einschließlich Begrünung des Zaunes mit Rankgehölzen

Pflaume „Hauszwetsche"	Prunus domestica „Hauszwetsche"
Pflaume „Königin Victoria"	Prunus domestica „Königin Victoria"
Pflaume „Hanita" „Hanita Zwetsche"	Prunus domestica „Hanita Zwetsche"
Sauerkirsche „Rote Maikir."	Prunus cerasus „Rote Maikirsche"
Quitte „Portugiesische Birnenquitte"	Cydonia oblonga „Portugiesische Birnenquitte"