

Textliche Festsetzungen

1 Vorhabenbezug

Im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ ist nach den in Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) getroffenen Festsetzungen nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ dient der Unterbringung von Zwecken einer Ferienwohnanlage dienenden Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Durchführung von Maßnahmen zu deren Einbindung in Natur und Landschaft.

2.2 Teilgebiet „Beherbergung“

Innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ ist die Errichtung von Gebäuden mit Räumen für die Übernachtung von Gästen und für ergänzende Gemeinschaftsnutzungen sowie diesen Zwecken dienenden in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

2.3 Teilgebiet „Wirtschaftshof“

Im Zusammenhang mit den im Teilgebiet „Beherbergung“ zulässigen Nutzungen ist innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“ die Errichtung von Gebäuden mit Räumen für Verwaltung und Bewirtschaftung, eine Betriebswohnung sowie diesen Zwecken dienenden in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

2.4 Teilgebiet „Erholungswiese“

Innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Erholungswiese“ sind nur mit den im Teilgebiet „Beherbergung“ zulässigen Nutzungen in Verbindung stehende Freianlagen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Teilgebiet „Beherbergung“ darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, die zu einer flächenhaften Versiegelung des Bodens führen, um eine Grundfläche von maximal 500 m² überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Anlagen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2 ausgeführt werden.

3.2 Im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, die zu einer flächenhaften Versiegelung des Bodens führen, um eine Grundfläche von maximal 300 m² überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Anlagen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2 ausgeführt werden.

3.3 Im Teilgebiet „Erholungswiese“ sind nur Teilversiegelungen durch nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe b) ausgeführt werden.

- 3.4 Auf den festgesetzten Flächen „Z + St“ sind nur Teilversiegelungen zulässig
- durch Zufahrten, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe a) ausgeführt werden
 - sowie
 - durch Kfz.-Stellplätze und nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe b) ausgeführt werden.

4 Zufahrten und Stellplätze

Im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ sind Zufahrten und KfZ-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche „Z+St“ sowie innerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ zulässig.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ sind außerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ nur folgende Nebenanlagen zulässig:
- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
 - fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie
 - eine frei stehende Werbeanlage.
- 5.2 Von der Zulässigkeit gemäß Textfestsetzung 5.1 ausgeschlossen sind festgesetzte Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

6 Geh- und Fahrrecht

Die festgesetzte Fläche „GF“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der zur landwirtschaftlichen Nutzung der Flurstücke 45 und 90, Flur 1, Gemarkung Warnitz Berechtigten zu belasten.

7 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1 Das auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen selbst vollständig zur Versickerung zu bringen.
- 8.2 Für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, nicht für den motorisierten Verkehr bestimmten Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen ist die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau nur wie folgt zulässig:
- a) Abflussbeiwert von maximal 0,75 für alle Zufahrten,
 - b) Abflussbeiwert von maximal 0,25 für alle Stellplätze, nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen.
- 8.3 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen

Vegetationsstrukturen zu erhalten. Für abgängige Bäume und Sträucher ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

- 8.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind auf 230 m² Fläche insgesamt 230 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

- 8.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche B) ist auf 2.105 m² Fläche der Intensivacker in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

Es besteht ein Verbot des Aufbringens von Stickstoffdünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln, des Walzens der Fläche und des Grünlandumbruchs für mindestens 5 Jahre.

Pflanzenliste

Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15 Juli 2024 zu beachten.

Laubgehölze

Gehölzart		Code/FoVG
<u>BÄUME</u>		
Acer campestre	Feldahorn	001
Acer platanoides	Spitzahorn	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle	x
Betula pendula	Sand-Birke	x
Betula pubescens	Moor-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	031
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche	x
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	x
Populus nigra	Schwarzpappel	x
Populus tremula	Zitterpappel	x
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne	061
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Salix alba	Silber-Weide	103
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
Sorbus aucuparia	Eberesche	128
Sorbus torminalis	Elsbeere	133
Tilia cordata	Winterlinde	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x

Ulmus glabra	Berg-Ulme	136
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	138
Ulmus minor	Feld-Ulme	139
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme	139
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel	013
Corylus avellana	Strauchhasel	014
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	029
Prunus spinosa	Schlehe	060
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	062
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	202
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205
Salix cinera	Graue Weide	107
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	116
Salix purpurea	Purpur-Weide	117
Salix triandra agg.	Mandel-Weide	206
Salix viminalis	Korb-Weide	124
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	125
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	144

Pflanzliste alte Obstsorten (z. B. für Obstbäume)

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“, der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Hier werden folgende alte Obstsorten empfohlen:

Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹

Sorte	Standortansprüche
Alkmene	
Altmärker Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanns Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Boskoop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	

Croncels	
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	
Roter James Grieve	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eiserapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

Empfohlene Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg
(SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹

Sorte	Standortansprüche
Bosc' s Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf

Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gute Luise von Arvanches	
Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charneu	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

Empfohlene Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg
(SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, GRITNER 2007, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹

Sorte	Standortansprüche
Büttners Rote Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzessinkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

Empfohlene Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg
(SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹

Sorte	Standortansprüche
Anna Späth	
Graf Althanns Reneklode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontariopflaume	
The Czar	

¹ = Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007);
Standortansprüche nach SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL (2004).