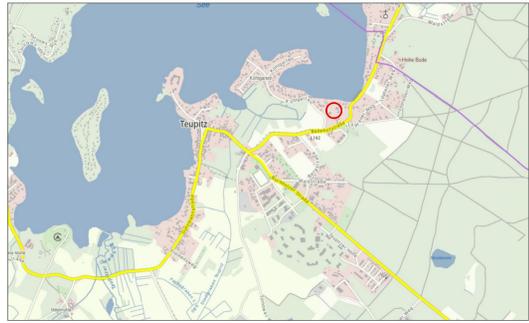


B-Plan Nr. 20 der Innenentwicklung "Feriengebiet Kohlgarten 1" Stadt Teupitz Entwurf



Übersichtsplan

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz hat auf ihrer Sitzung am die Aufstellung der B-Plans Nr. 20 "Feriengebiet Kohlgarten 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schenkenländchen Nr. ... vom bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan Nr. 20 "Feriengebiet Kohlgarten 1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teupitz, den
 Siegel
 Amtsdirektor

7. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.08.2024 und weist planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Blankenfelde-Mahlow, den
 Siegel
 ÖBV

8. Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

9. Ausfertigungsvermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt Teupitz, den
 Siegel
 Amtsdirektor

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt am bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Teupitz, den
 Siegel
 Amtsdirektor

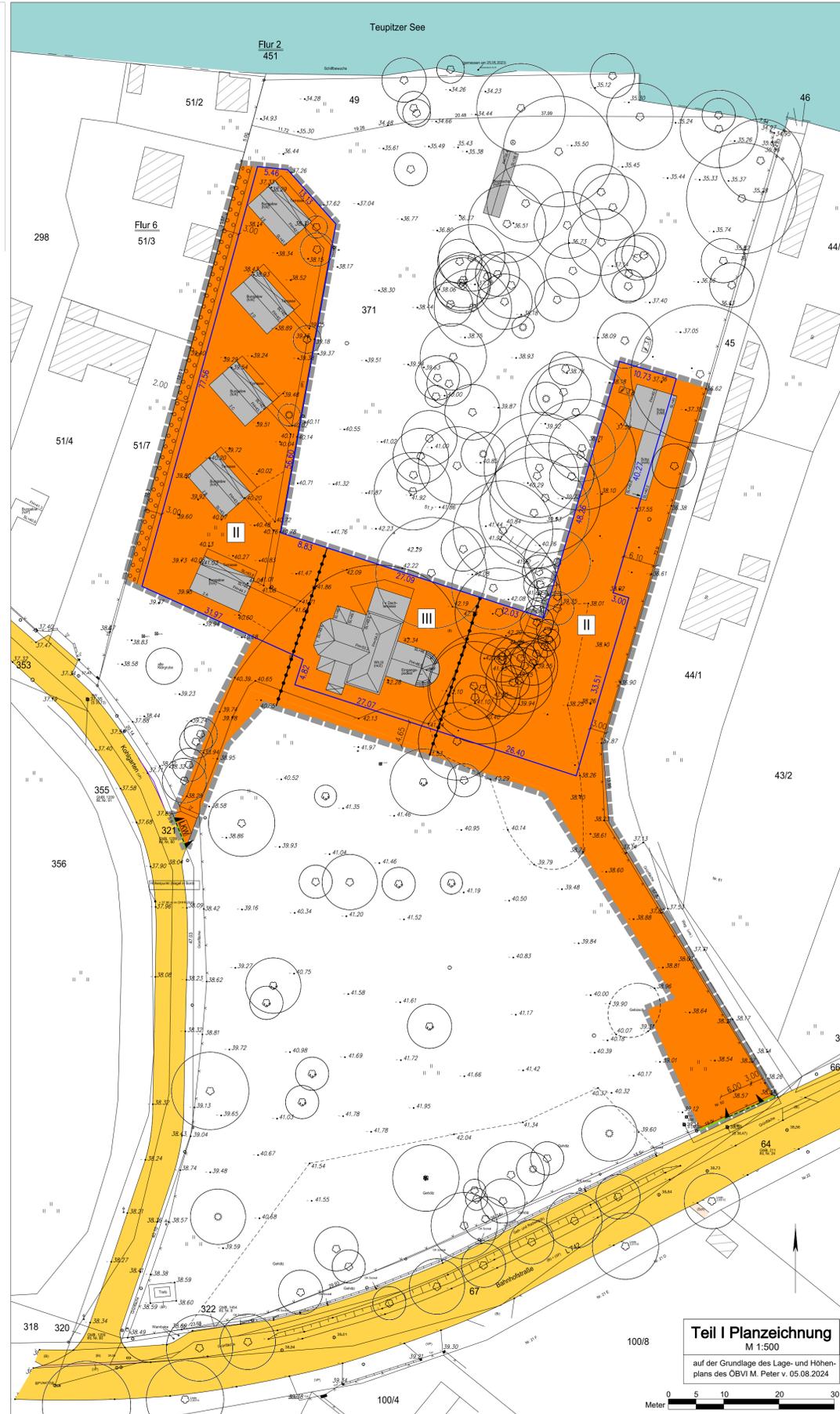
Rechtsgrundlagen

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. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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



Teil II Textliche Festsetzungen

I.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr, Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung für Erholung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Gebiet dient der Unterbringung einer Beherbergungsstätte und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung.

Zulässig sind:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit maximal 95 Betten und die, die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen (Stellplätze für Pkw, Nebengebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO).
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- der Versorgung des Gebietes dienende Gebäude und Anlagen für eine sportliche und spielerische Betätigung
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebsnotwendige Personal
- Aufschüttungen zur Anpassung an vorhandenes Gelände bis max. zum höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlage. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung ausgewiesenen Höhenpunkte des natürlichen Geländes über NNH (im System DHHN 2016).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.

2.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das als SO festgesetzte Baugebiet eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

3.2. Für das Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse differenziert als Höchstmaß gemäß Planzeichnung festgesetzt.

I.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

1. Notwendige Stellplätze

- 1.1. Für das Baugebiet wird die Zahl der notwendigen Stellplätze mit 1 Stellplatz je 3 Betten festgesetzt, davon 90% Besucheranteil.

I.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen sind unzulässig.
- 1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Grundstücksflächen zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Straucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100cm anzupflanzen.

3. Artenliste

- Sträucher
- Roter Hartriegel
- Gemeine Hasel
- Zweigflügel Weißdorn
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Rote Heckenkirsche
- Schlehe
- Purgier-Kreuzdorn
- Hunds-Rose
- Fitz-Rose
- Gewöhnliche Brombeere
- Echte Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Trauben-Holunder
- Gemeiner Schneeball

Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

1. Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

2. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes (insbesondere Fledermaus) durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachten zu übermitteln.

3. Anbringen von Fledermauskästen

Je Verlust eines Fledermausquartiers (Höhle) ist 1 Fledermauskasten als Ersatzquartier anzubringen.

4. Anbringen von Nisthilfen und Vogelkästen

Der Verlust an Brutplätzen infolge der Baumfällungen wird durch Ersatzbrutplätze im Zuge der nachfolgenden Baumfällgenehmigung gem. Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz kompensiert. Je Verlust eines Brutplatzes ist 1 Nistkasten für Höhlenröhrer als Ersatzquartier anzubringen.

Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für den Fremdenverkehr
 Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung
 gem. § 11 (2) BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrtbereich

Ein- / Ausfahrtbereich - nur für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie Lieferfahrzeuge

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

5. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Maßangaben in Metern

Maßangabe der Baugrenze in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz vom 24.02.2014.

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenpunkt des natürlichen Geländes über NNH (im System DHHN 2016)

vorhandener Laubbaum

vorhandener Nadelbaum

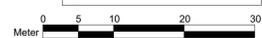
Bestandsgebäude

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Teil I Planzeichnung

M 1:500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des ÖBVI M. Peter v. 05.08.2024



Entwurf
 Bebauungsplan Nr. 20 der Innenentwicklung
 "Feriengebiet Kohlgarten 1"

Plangeber: Stadt Teupitz verf. d. Amt Schenkenländchen Am Markt 5 15755 Teupitz	Stadtplanung: C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Schwartzkopfstraße 1 15745 Wildau	Vermessung: Gesobro M. Peter Vivaldistraße 5 15631 Blankenfelde-Mahlow
Planf. f. d. förmliche Beteiligung	Stand: 17.10.2024	Maßstab 1:500