

Teil A: Zeichnerische Festsetzung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Sondergebiete Erholung, Campingplatzgebiet (§ 10 BauNVO)
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§9 BauGB)
- Zeltplatz
- Sportplatz
- Sonstige Zweckbestimmung
- Stellplätze
- Gebäude

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Straßenverkehr
- Flurstueck
- Uferabstand 30 m
- Linie Uferstreifen
- Umgrenzung Schutzgebiete Naturschutz
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung innerhalb des Baufelds

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauG)

In den Baufeldern 1- 6 für die zulässigen Ferienhäuser beträgt die maximale Firsthöhe 11 m. Zulässige Dachformen sind: Satteldach, Zelt Dach und Pultdach.

In Baufeld 1 B 1 ist die Errichtung und der Betrieb von einen oder mehrere Gebäude für Minigolf, Fitness- und Wellness, Werkstatt und Versorgung, Bootlager- und Fahrradverleih, 8 Betriebswohnung mit maximal 4.500 m² Grundfläche zulässig. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude haben eine maximale Firsthöhe von 11 m. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

Je Baufeld 2 ist die Errichtung und der Betrieb von 30 ein- bis dreigeschossigen Ferienhäusern mit 80 m² Grundfläche zulässig. Zusätzlich ist ein 80 m² großes eingeschossiges Gebäude für Versorgung zulässig. Die Errichtung baulicher und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 3 ist die Errichtung und der Betrieb von einen oder mehrere Gebäude für kleine Gastronomie (Café) , Rezeption, Ver- und Entsorgung, Fahrradverleih mit maximal 220 m² Grundfläche zulässig. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude haben eine maximale Firsthöhe von 11 m.

Baufeld 4 ist die Errichtung und der Betrieb von 5 ein- bis zweigeschossigen Ferienhäusern mit 80 m² Grundfläche zulässig. Zusätzlich ist ein 80 m² großes eingeschossiges Gebäude für Versorgung zulässig. Die Errichtung baulicher und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 5 ist die Errichtung und der Betrieb von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit 250 m² Grundfläche mit maximal 12 Ferienwohnungen zulässig. Zusätzlich ist ein 80 m² großes ein- bis zweigeschossigen Gebäude oder Anbau für Ver- und Entsorgung zulässig.

In Baufeld 6 ist die Errichtung und der Betrieb von einen oder mehrere Gebäude für Gemeinschaftshaus + Gastronomie, eine Rezeption, und 30 Stellplätzen für Campingwagen bzw.-Fahrzeuge zulässig. Eine dauerhaft Flächenversiegelung der Stellplätze ist nicht zulässig. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig. Baufeld 6A dient vorrangig der Unterbringung der Rezeption mit Bezahl & Servicestation für das Plangebiet zulässig. Baufeld 6B dient vorrangig der Unterbringung eines Gemeinschaftshauses mit Gastronomie. Das Gebäude in B 6B hat eine hat eine maximale Traufhöhe von 7,5 m. Das Dach ist als Dachterrasse herzurichten.

In Baufeld 7 ist die Errichtung und der Betrieb von 15 ein- bis dreigeschossigen Ferienhäusern mit 65 m² Grundfläche zulässig. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 8 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Bad, Toiletten und Versorgung mit maximal 300 m² Grundfläche zulässig. Das eingeschossige Gebäude hat eine maximale Firsthöhe von 11 m.

In Baufeld 9 ist die Errichtung und der Betrieb von 30 Stellplätzen für Zelte, 20 Stellplätzen für Campingwagen bzw.-Fahrzeuge und 10 Ferienhäuser zulässig. Die Errichtung bauliche und teilversiegelten Wege bzw. Fahrwegen ist zulässig.

In Baufeld 10 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Wellness/Sauna zulässig.

In Baufeld 11 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Gastronomie sowie einem Gebäude für Bad, Toiletten und Versorgung zulässig.

In Baufeld 12 ist die Errichtung und der Betrieb von einem Gebäude für Wassersportstation sowie einem Gebäude für Bad, Toiletten und Versorgung mit maximal zulässig.

II. Grün- und Freiflächen

G 1 ist die Errichtung und der Betrieb von 40 Stellplätzen für Zelte zulässig. Eine Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

In G 2 ist die Errichtung und der Betrieb von sportlichen Anlagen und Spielplätzen zulässig.

In G 3 ist die Errichtung und der Betrieb einer Liegewiese mit Freizeitanlagen (Liegen, Sitze, Bänke, Tische, etc.) zulässig. Eine dauerhaft Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

G 4 ist die Errichtung und der Betrieb von 40 Stellplätzen für Zelte und 40 Stellplätzen für Wohnmobile/Wohnwagen. Eine Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenrasengitter, Schotterrasen), um Wald- und Wasserumfeld zu schonen.

Waldflächen und die 30-m-Pufferzonen zum Ufer bleiben überwiegend unverändert bewaldet bzw. offen gehalten, entsprechend dem Naturcharakter des Platzes.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

IV. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z. B. Rasengittersteine, Kiesrasen) im Einklang mit der naturnahen Waldlage.

Bepflanzung: Verwendung heimischer, trocken- und hitzeresistenter Baum- und Straucharten bei Neu- oder Ersatzpflanzungen. Der vorhandene Wald bleibt zu erhalten.

Teil C: Plankopf

Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzuergangenen Beschluss der Stadtverordneten vom übereinstimmen.

Ausgefertigt Datum Unterschrift

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Datum / Unterschrift Siegel

Genehmigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt (Aktenz.:)

Ort, Datum Siegel und Unterschrift

Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Datum / Unterschrift Siegel

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

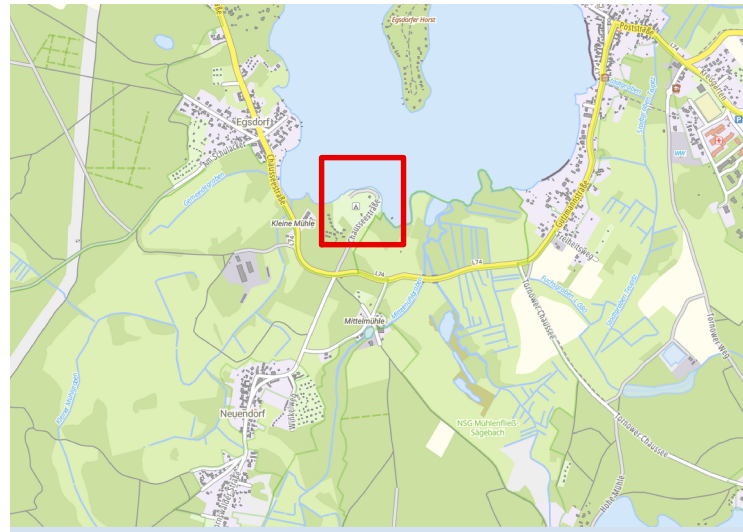
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung 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])

Übersichtskarte Plangebiet

Auszug Brandenburg Viewer
GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Amt Schenkenlaendchen
Stadt Teupitz
OT Neuendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
Bebauungsplan Nr. 21 „Ferienpark Birkenwäldchen“

Vorentwurf
Stand 13.03.2026

Maßstab
1 : 1.500



Bearbeitung
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde Mahlow
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de

ALKIS Stand: 10.02.2026