



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilfläche TF1 SO GR _{max} 950m ² II	Teilfläche TF2 SO GR _{max} 420m ² III
Teilfläche TF3 SO GR _{max} 4500m ² II	Teilfläche TF4 SO GR _{max} 420m ² I
Teilfläche TF5 SO GR _{max} 650m ² I	Teilfläche TF6 SO GR _{max} 150m ² I
Teilfläche TF7 SO GR _{max} 830m ² I	Teilfläche TF8 SO GR _{max} 290m ² II
Teilfläche TF9 SO GR _{max} 120m ² I	Teilfläche TF10 SO GR _{max} 100m ² I
Teilfläche TF11 SO GR _{max} 50m ² I	

ORIGINALMASSTAB 1: 1500 (A3)



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Biosphärenreservat Spreewald".

HINWEIS

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sondergebiet, das vorwiegend dem Tourismus dient
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
- GrPl hier: Grillplatz
- PSt hier: Pumpstation
- HzH hier: Heizhaus
- Maß der baulichen Nutzung**
- GR_{max} Grundfläche als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze
- Grünfläche/Grünordnerische Festsetzungen**
- PG1** Garten private Grünfläche mit Zweckbestimmung Garten
- PG2** Wiese private Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese
- PG3** **PG4** Park private Grünfläche mit Zweckbestimmung Park
- Abgrenzung der privaten Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2 der PlanZV)
- Nebenanlagen**
- Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Planzeichen 15.3 der PlanZV)
- SpPl Zweckbestimmung: Spielplatz
- P Zweckbestimmung: Parkplatz für Gäste
- Verkehrsfläche**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Teilflächen) (Planzeichen 15.14 der PlanZV)
- TF10 Bezeichnung der Teilflächen
- Bemaßung in Metern
- HINWEIS**
- Standort Löschwasserbrunnen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 sind Ferienwohnungen, Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Baugebietes, Läden zur Versorgung des Gebietes mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und spielerische Zwecke sowie Wellnessanlagen und -einrichtungen allgemein zulässig. Als Ausnahme können bis zu zwei Wohnungen für den Betreiber, für Angestellte oder Personal der Anlage sowie nicht störende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe oder Räume für freie Berufe zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der Nutzer des SO-Gebietes dienen. (§ 10 BauNVO)
2. Innerhalb der Teilflächen TF 4, TF 5, TF 6, TF 7 und TF 11 sind Ferienhäuser, in der Teilfläche TF 8 Ferienwohnungen und in der Teilfläche TF 9 Sanitäranlagen allgemein zulässig. (§ 10 BauNVO)
3. Innerhalb der TF 10 sind Wochenendhäuser und / oder Ferienhäuser zulässig. (§ 10 BauNVO)
4. Stellplätze für die Nutzer der Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der entsprechend als „Parkplatz für Gäste“ festgesetzten Flächen zulässig. Diese Stellplätze können als Ausnahme auch überdacht werden, wenn die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden. Bis zu drei Garagen für das Unterbringen von Fahrzeugen für den Betrieb des Sondergebietes sind Geltungsbereich als Ausnahme auch außerhalb der als „Parkplatz für Gäste“ festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 2 BauNVO u. § 31 BauGB)
5. Innerhalb des Baugebietes sind Überschreitungen der festgesetzten von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (hier die GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen unzulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
6. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ dient der Unterbringung von Rasenflächen, Beeten und Strauchpflanzungen sowie von sonstigen Anlagen für die Gäste des Erholungsgebietes. Innerhalb dieser Grünfläche sind befestigte Flächen in der Größenordnung von bis zu 300 m² für zweckentsprechende Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB)
7. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist auf 90% von Gehölzen freizuhalten. Die Fläche dient der Nutzung durch die Gäste des Erholungsgebietes. Innerhalb dieser Grünfläche sind befestigte Flächen in der Größenordnung von bis zu 120 m² für zweckentsprechende Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB)
8. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dienen der Nutzung durch die Gäste des Erholungsgebietes. Innerhalb dieser Grünflächen sind befestigte Flächen in der Größenordnung von bis zu 250m² für Wege, Sitzplätze und sonstige zweckentsprechende Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der Grünfläche PG 4 nicht fest mit dem Boden verbundene Gebäude jeweils mit einer Größe von jeweils maximal 10 m² und einer Gesamtfläche von 70 m² allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB)
9. Im Geltungsbereich ist eine Befestigung von nicht überdachten PKW-Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2024

Gemeinde Unterspreewald Ortsteil Neuendorf am See Bebauungsplan "Ferienanlage Wutscherogge"

Vorentwurf Februar 2025

Plangeber
Gemeinde Unterspreewald
verarbeitet durch
Amt Unterspreewald

Markt 1
15938 Golßen

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Bonnasenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de