



TEIL II - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Landschafts- und Kulturverein"
Das sonstige Sondergebiet "Landschafts- und Kulturverein" dient als öffentliche Begegnungsstätte, Experimentierraum zur Landschaftsgestaltung und für künstlerische Projekte und Veranstaltungen.
Zulässig sind:
• ein Wohnhaus
• ein Besuchercafé
• ein Ställegebäude
• ein Aufenthaltsgebäude
• Gebäude, Container und Unterstände für Maschinen und Geräte sowie für die Lagerung von Materialien
• Werkstattgebäude
• sonstige untergeordnete, für den Betrieb erforderliche bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zulässige Grundfläche (GR)
Für das sonstige Sondergebiet "Landschafts- und Kulturverein" gilt die Überschreitung der zulässigen GR für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 v.H. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

2.2.1. Maximale Firsthöhe (FH)
Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird je Baufenster durch Planeinschrieb festgesetzt. Für untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 4 m festgesetzt.

2.2.2. Höhenbezug
Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über NN (DHHN 2016). Maßgeblich für die Zuordnung des jeweiligen Höhenbezugspunktes sind die Außenkanten der baulichen Anlage einschließlich Terrassen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

M1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Landschaftspark"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die in der Plandarstellung eingezeichnete private Grünfläche ist zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Errichtung eines Empfangsgebäudes mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie von untergeordneten Bauwerken und Elementen des Landschaftsparks. Dazu zählen Kunstobjekte, Einrichtungen zur Naturbeobachtung und Naturerlebnis, Unterstände, Lagerhütten, Mobiliar sowie unversiegelte Wege. Innerhalb des Plangebietes bleiben alle vorhandenen Wege unversiegelt.

M2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die mit M 2 gekennzeichneten Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes.
Zulässig ist die Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit strukturreicher Böschungsausbildung und flacher Böschungsneigung. Im Zusammenspiel mit Gehölzgruppen können unbeschattete und unterschiedlich beschattete Bereiche geschaffen werden. Für die Fläche wird eine Ausführungsplanung erstellt.

M3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Mindestbepflanzung der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung auszugleichen.

Pflanzliste für Ersatzpflanzungen
Ahorn, Bergahorn
- Feldahorn
- Spitzahorn
Birke, Moorbirke
- Sandbirke
Rotbuche
Eberesche
Eiche, Stieleiche
- Traubeneiche
Eisbäre
Esche
Hainbuche
Kiefer
Pappel, Schwarzpappel
Zitterpappel
Linde, Sommerlinde
- Winterlinde
Ulm, Bastardulme
- Bergulme
- Feldulme
- Flatterulme
Schwarzzerle
Weide, Bruchweide
- Salweide
- Silberweide
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Acer platanoides
Betula pubescens
Betula pendula
Fagus sylvatica
Sorbus aucuparia
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus torminalis
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Pinus sylvestris
Populus nigra
Populus tremula
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Ulmus x hollandica
Ulmus glabra
Ulmus minor
Ulmus laevis
Alnus glutinosa
Salix fragilis
Salix caprea
Salix alba

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat am 12.12.2023 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Landschaftspark Rietzer Berg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ____ vom ____ (Beschluss-Nr. ____/____) bekannt gemacht worden.
Kloster Lehnin, den ____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ____ vom ____ bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von _____ bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kloster Lehnin, den ____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Satzung
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat den Bebauungsplan "Landschaftspark Rietzer Berg", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung am ____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
Kloster Lehnin, den ____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan _____ bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausfertigt.
Kloster Lehnin, den ____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.01.2020 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 Orthikkeit ist eindeutig möglich.
Ort, Datum _____

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ____/____ vom ____ bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ____ in Kraft getreten.
Kloster Lehnin, den ____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Übersichtskarte (TK10)
(c) GeoBasis DE/LBG

Gemeinde Kloster Lehnin

Bebauungsplan „Landschaftspark Rietzer Berg“

Gemarkung Rietz, Flur 1, Flurstücke 1, 212 (teilweise), 213, 155 (teilweise) 209 (teilweise)

Planungsstand: Vorentwurf, Februar 2025

Auftraggeber: Gemeinde Kloster Lehnin Friedensstraße 3 14797 Kloster Lehnin	Auftragnehmer: Plan-Faktur Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Straße 20 10999 Berlin
--	---

Originalmaßstab: 1:500
0 10 50