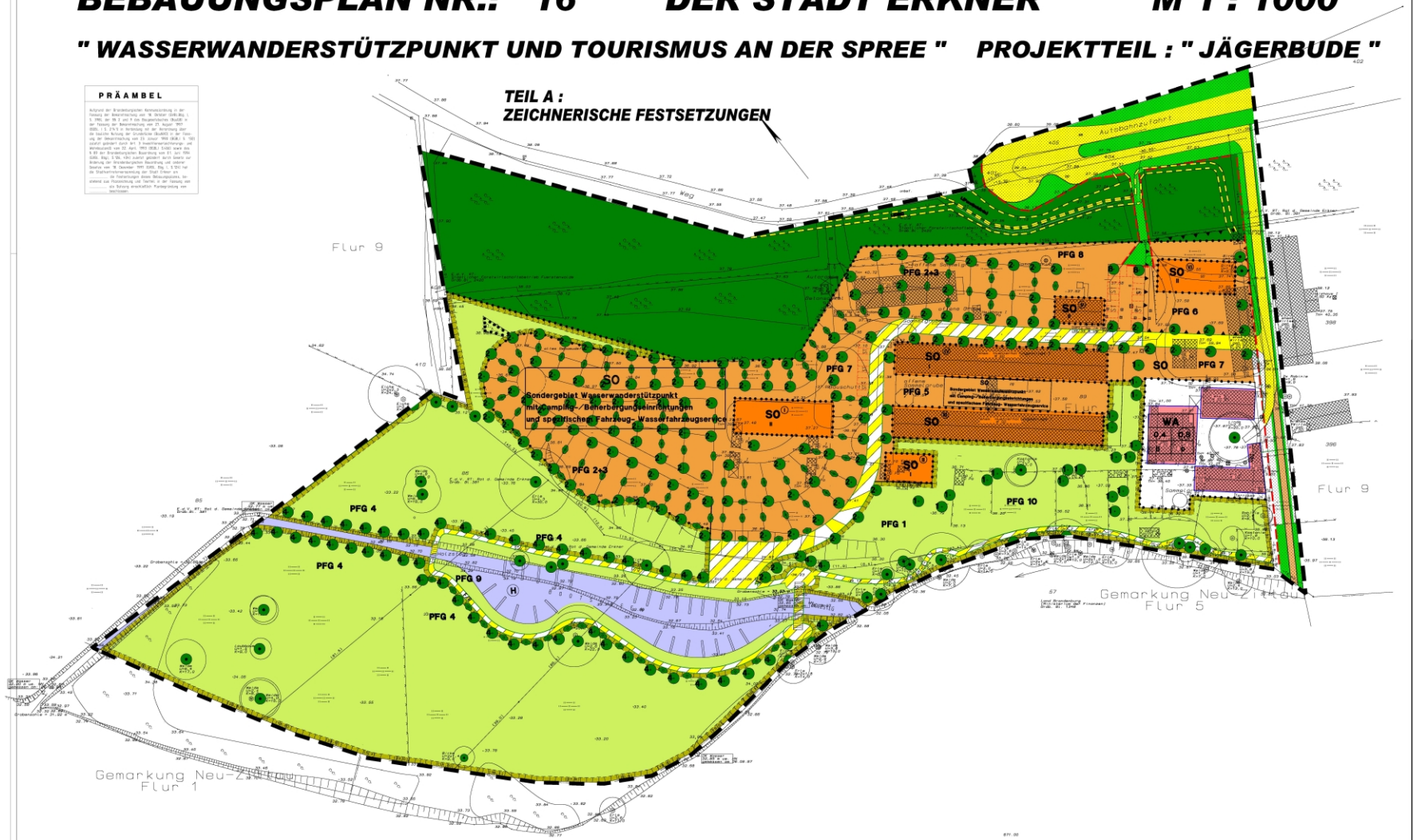
# BEBAUUNGSPLAN NR.: 16 DER STADT ERKNER M 1 : 1000

## " WASSERWANDERSTÜTZPUNKT UND TOURISMUS AN DER SPREE " PROJEKTTEIL : " JÄGERBUDE "

### PRÄAMBEL

Aufgrund der Brandenburgischen Kommunalverfassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 1998 (GVBl.Bbg. I, S. 1991, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) und § 87 der Brandenburgischen Bauordnung vom 01. Juni 1994 (GVBl. Bbg. I, Nr. 14/94) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 10. Dezember 1997 (GVBl. Bbg. I, S. 124) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner am ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 ..... zum Wasserwanderstützpunkt und Tourismus an der Spree, in der Fassung vom ..... die Satzung einschließlich Planbegründung von beschlossen.

### TEIL A : ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN




### VERFAHREN

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | 2. BETEILIGUNG DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG | 3. BETEILIGUNG DER BÜRGER (FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG) | 4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 5. BESCHLUSS D. ÖFFENTL. AUSLEGUNG | 6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 7. SATZUNGSBESCHLUSS | 8. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 9. ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS | 10. WIEDERHOLUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG | 11. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS | 12. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG | 13. KATASTERVERMERK | 14. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS |
| Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht. | Die TÖB wurden mit Schreiben vom ..... zur Äußerung aufgefordert. | Die Bürger wurden in der ..... über Ziele und Zweck der Planung unterrichtet und haben Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Ergebnisse wurden mit Schreiben vom ..... mitgeteilt. | Die Stadt Erkner hat mit der Aufforderung zur Äußerung und Erörterung mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. | Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Ausserdem hat sie beschlossen, daß die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt werden. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht. | Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 ..... sowie die Begründung gebilligt. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. | Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. |
| Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel | Erkner, den ..... Siegel |
| Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister |

### TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTL. FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SO — **Sondergebiet, das der Erholung dient § 10 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO**

Zulässig sind:
Hotels unterschiedlicher wie Zelte, Wohnwagen usw.

Außerdem zulässig sind:
Anlagen gem. § 10 Abs.3 Satz 2 BauNVO wie:

PG 1 Versorgungseinrichtungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, sonstiges Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes

PG 2 Anlagen für sportlichen hochwasser Servicedienst

PG 3 Anlagen zum Unterstellen von Caravans bzw. Wasserfahrzeugen

PG 4 Anlagen zum Unterstellen von Caravans bzw. Wasserfahrzeugen

PG 5 Anlagen der Platzverwaltung und Beherbergung

PG 6 Betriebswohnungen
Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; die dem Betrieb (Wasserwanderstützpunkt mit Beherbergungseinrichtungen, Campingplatz u. Fahrzeugservice) zugeordnet, und die gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

WA — **Allgemeines Wohngebiet, gemäss § 4 in Verb. mit § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO**
Zulässig sind Wohngebäude:
Nicht zulässig sind: Anlagen und Einrichtungen des Absatzes 2, Ziff. 2–5 sowie Abs. 3

0,4 — **Grundflächenzahl ( GRZ ) gem.§ 19 BauNVO**

0,8 — **Geschossflächenzahl ( GFZ ) gem. § 20 BauNVO**

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO in Verb. mit § 2 Abs. 4 + 6 BbgBO**

o — offene Bauweise

Baugrenze

**Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

**Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FT — Zweckbestimmung : interne Erschließung des Wasserwanderstützpunktes

R/F — Zweckbestimmung : Fußweg/Radweg

**Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Priv. Grünfläche

Zweckbestimmung: Landschaftsnerlebnisflächen für Nutzer des Wasserwanderstützpunktes + der Tourismuseinrichtungen im Gebiet

**Wasserflächen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB**

Zweckbestimmung: Bootshafen

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem.§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB**

Fläche für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Grünordnungsplan

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnungsplan

Anpflanzen von Bäumen mit Zuordnung zu den Pflanzgebieten entsprechend der Ziffern 1, 2 oder 4.

Anpflanzen von Hecken und Sträuchern gem. GOP

Erhaltung von Bäumen gem. GOP

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

bestehende Gebäude

H146 — Höhe üNN

Grundstücksgrenze

37 — Parzellennummer

Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)
Text:
Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen müssen mind. folgende bewertete Schalldämmaße gem. DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 aufweisen: Schallschutzklasse 4, Fenster 35 bis 39 dB(A) fensterloser Schalldämmaße Rw1. Übrige Bauteile 40 bis 44 dB(A) Für Wohnräume kann Schallschutzklasse 3, d.h. Fenster 30 bis 34 dB(A) und übrige Bauteile 35 bis 39 dB(A) zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der zugrunde gelegte Außenlärmpegel etwa durch andere Abschirmung geringer ist als der zur Zeit des Satzungsbeschlusses zugrunde gelegte Wert von 65 bis 70 dB(A).

**Nachrichtlich übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen** Hier: Planfeststellungsabschnitt sechsstreifiger Ausbau der BAB A 10, SAB von 28.06.1995/30.07.1997 (S. 10, 16)

Planfeststellungsgrenze

Fläche der Planfeststellung sechsstreifiger Ausbau der BAB A 10

Zweckbestimmung: Verkehrsfläche

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünfläche der Landespflegerischen Begleitplanung

### Aus dem Grünordnungsplan übernommene Festsetzungen

**Oberflächenbefestigung**
Die geplanten Fuß- und Radwege sowie die internen Erschließungswege des Campingplatzbereiches sind als Split-, bzw. Sandwege auszuführen.
Ausnahmsweise dürfen abweichende Befestigungsarten verwendet werden, wenn diese wasserdurchlässig sind (z.B.: Pflaster mit breiten Rasenfugen).

**Pflanzgebiete**

**PFG 1**
Zur Eingrünung des touristisch genutzten Bereichs sind 19 Pflanzungen von Bäumen und Großsträuchern vorzunehmen, davon:
3 Stammbäume mit mind. 25 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe
5 Hochstämme mit 14–16cm Stammumfang
6 Hochstämme mit 14–16cm Stammumfang
5 Großsträuchern, Höhe bis 1,50m

Empfohlene Pflanzenarten:
Quercus robur (Stiel-Eiche) — Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) — Acer campestre (Feld-Ahorn)
Tilia cordata (Winter-Linde) — Carpinus betulus (Hainbuche)
Alnus glutinosa (Schwarzerle) — Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)

**PFG 2**
Entlang des Wegesystems und im Campingbereich sind 152 Pflanzungen von Bäumen und Großsträuchern an bezeichneten Stellen vorzunehmen.
4 Hochstämme mit 14–16cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe
100 Hochstämme mit 14–16cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe
16 Laubbäume, Heister bis 200cm Höhe
30 Großsträucher, Höhe bis 150cm

Empfohlene Pflanzenarten:
Quercus robur (Stiel-Eiche) — Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) — Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer spec. (weil Abormorten, Kugelahorn) — Aesculus hippocastanum (Rotkastanie)
Tilia cordata (Winter-Linde) — Carpinus betulus (Hainbuche)
Betula pendula (Sandbirke) — Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme) — Sorbus aucuparia (Eberesche)

**PFG 3**
Die einzelnen Parzellen des Campingbereichs sind mit Regelaussparbepflanzung für Sebraubrosen einzufassen. Die einzelnen Parzellen werden an bezeichneten Stellen durch standortgerechte halbhohe Hecken untergliedert, wobei ca. 1 Strauch je 1,5–2m gepflanzt wird.

Empfohlene Pflanzenarten:
Frangula alnus (Faulbaum) — Corylus avellana (Haselnuß)
Prunus spinosa (Schlehe) — Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Rotdorn) — Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) — Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Entlang des Weges südlich des Bootshafens werden zusätzlich abschnittsweise Heckenpflanzungen vorgenommen.

Empfohlene Pflanzenarten:
Frangula alnus (Faulbaum) — Corylus avellana (Haselnuß)
Prunus spinosa (Schlehe) — Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Rotdorn) — Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) — Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

**PFG 4**
Entlang der Wege südlich und nördlich des Bootshafens sowie entlang des Bootshafens und des Grabens sind an bezeichneten Stellen 51 Baumpflanzungen vorzunehmen, davon:
4 Großsträucher, Höhe bis 150 cm
47 Laubbäume, Heister bis 200 cm Höhe

Empfohlene Pflanzenarten:
Bäume: — Sträucher:
Alnus glutinosa (Schwarzerle) — Frangula alnus/Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) — Corylus avellana (Haselnuß)
Salix spec.(Strauchweiden) — Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch)

**PFG 5**
Die Fassaden der großen Bootshallen sind mit Vertikalbegrünung einzugrünen.

Empfohlene Pflanzenarten:
Efeu (Hedera helix) — Knöterich (Fallopia baldschi)
Waldrebe (Clematis vitalba) — Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)

**PFG 6**
Die Flächen um die Betriebswohnungen sind als Gartenland einzulegen unter Verwendung von einheimischen Baumarten, Sträuchern und heimischen Obstsorten. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine mittelhohe Hecke, bestehend aus einheimischen Sträuchern, zu pflanzen.

**PFG 7**
Die Flächen um das SO-I-Gebiet, begrenzt durch die interne Campingplatzerschließung und die Besucherstellplätze, sowie die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, dem WA-Gebiet und der nördlichen Bootshalle ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

**PFG 8**
Die Freifläche zwischen der Feldhecke/Wald im Norden und den SO-V und SO-VI-Gebieten im Süden ist mit einer Saatgutmischung mit hohen Kräuteranteil zu einer Frischwiese zu entwickeln.
Die geplante Stellplatzanlage ist west-und ostseitig mit schnellwüchsigen Rosenbastion (2–3 Stück/qm) abzugrenzen. Die Pflanzbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.
Der nördliche Rand der Stellplätze ist mit zwei Laubbäumen zu bepflanzen ( 2 Hochstämme mit 14. – 16 cm Stammumfang).

Empfohlene Pflanzenarten:
Bäume: — Bodendecker
Quercus robur (Stiel-Eiche) — Cotoneaster adpressus (Niedrige Zwergmispel)
Quercus petraea (Traubee-Eiche) — Hedera helix (Efeu)
Rosen: — Calluna vulgaris (Heidekraut)
Rosa canina (Heckenrose) — Hypericum calycinum (Johanniskraut)
Rosa rubrifolia (Hechtrose) — Vinca minor (Immergrün)
Rosa pimpinellifolia (Bibernelrose) — Pachysandra terminalis (Ysander)
Rosa spec. (weitere Rosensorten) — Mahonia aquifolium (Mahonie)
Berberis stenofilla (Scheinberberze)

**PFG 9**
Die Uferböschungen sind mit Landschaftsrasse Regelsaatgutmischung für Feuchtlagen mit Kräuteranteilwischung einzusäen.
Die Uferbefestigung ist oberhalb der Wasserunterkante durch Holzpfähle/Holzbelegen, unterhalb der Wasserunterkante durch Metallplatten oder in Holz auszuführen.

**PFG 10**
Die Flächen zwischen Sprea, Bootshallen und WA-Gebiet sind durch Einsaat mit Landschaftsrasen zu entwickeln. Einzelne Gehölzanpflanzungen in dieser Fläche sind gem. PFG 1 vorzunehmen.

### BEBAUUNGSPLAN NR.: 16
### DER STADT ERKNER

"WASSERWANDERSTÜTZPUNKT UND TOURISMUS AN DER SPREE"

PROJEKTTEIL "JÄGERBUDE"

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 31.03.2000

PLANVERFASSER:


HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 15566 FRIEDERSDORF TEL: 03734/7015 (7016) FAX: 03734/20888