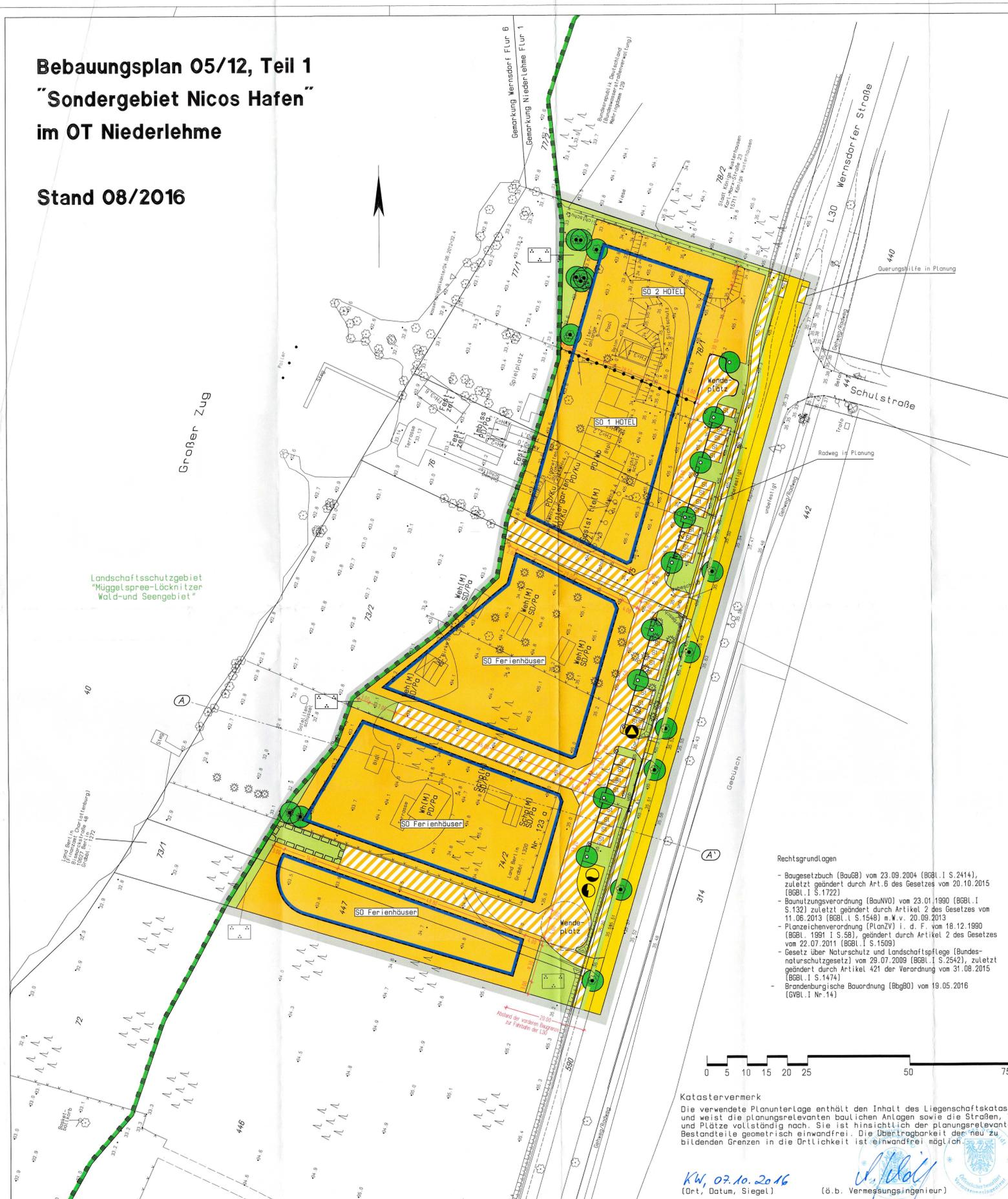


# Bebauungsplan 05/12, Teil 1 "Sondergebiet Nicos Hafen" im OT Niederlehme

Stand 08/2016



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- SO HOTEL Sonstige Sondergebiete Hotel
  - SO Ferienhäuser Ferienhausgebiete
- Baugrenzen
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- öffentliche Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Gehweg, Nachrichtliche Übernahme des Planfeststellungsbeschlusses 40.15/173/30.9 vom 30.12.2009
  - private Verkehrsflächen
- Stellplätze
- Stellplätze
- Grünflächen
- private Grünflächen
  - Parkanlagen
- Flächen für Versorgungseinrichtungen
- Versorgungsflächen
  - Standplätze für Abfallbehälter
  - Anlagen zur Wasserversorgung
  - Anlagen zur Stromversorgung
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
  - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Müggelespree-Löcknitz Wald- und Seengebiet"
- Kennzeichnung
- Maßlinie
- Hinweis
- Im Geltungsbereich des Planes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) m.v.v. 20.09.2013
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1506)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 28.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr.14)



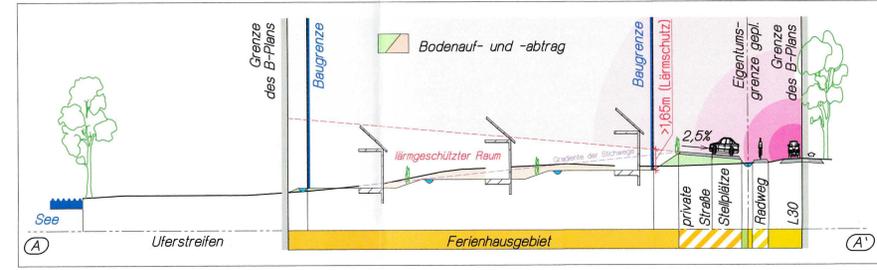
Katastervermerk  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

KW, 07.10.2016  
(Ort, Datum, Siegel) (ö.b. Vermessungsingenieur)

## Teil B Textliche Festsetzungen

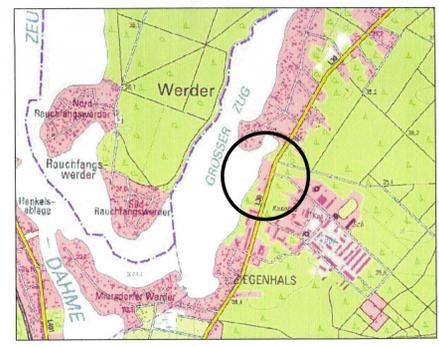
- Im Sondergebiet SO 1 HOTEL sind zulässig:
  - ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel
  - eine Schank- und Speisewirtschaft
  - Büro- und Verwaltungsräume einschließlich Räume für die Verwaltung von Ferienwohnungen im Sondergebiet SO FERIENHAUSER
  - Tagungs- und Versammlungsräume
  - Räume für touristische Dienstleistungen und für freie Berufe des Gesundheitswesens
  - Räume für kulturelle und freizeitsportliche Zwecke
  - zwei Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen, die dem SO 1 HOTEL zugeordnet sind, sowie
  - Aufenthaltsräume für das betriebs erforderliche Personal
- Im Sondergebiet SO 2 HOTEL sind zulässig:
  - Boarding- und/oder Apartmehäuser
  - Tagungs- und Versammlungsräume
- Im Sondergebiet SO 2 HOTEL beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,40, die zulässige Geschosshöhe 4 und die zulässige Geschosshöhe GFZ 1,5. Bei mehrgeschossiger Bauweise ist das oberste Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden.
- In den Sondergebieten SO Ferienhäuser sind zulässig:
  - maximal 14 zweigeschossige Ferienhäuser mit einer zulässigen Grundfläche je Gebäude von GR 80 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Geschosshöhe von höchstens 150 m<sup>2</sup>. Bei mehrgeschossiger Bauweise ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- In den Sondergebieten SO Ferienhäuser beträgt die Mindestgrundstückgröße 300 m<sup>2</sup>.
- In den Sondergebieten SO Ferienhäuser sind auf jedem Baugrundstück ein Stellplatz für Pkw zu errichten. Garagen sind nicht zulässig.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muß in den Sondergebieten SO Ferienhäuser mindestens ein Aufenthaltsraum von Ferienwohnungen, bei Ferienwohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Landesstraße L30 abgewandten Gebäuseite orientiert sein. Als von der Landesstraße L30 abgewandt gelten solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- Für den Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße L30 und der vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen der Sondergebiete SO Ferienhäuser ist zur Minderung von Verkehrslärmbeeinträchtigungen der auf der Planzeichnung abgebildete Regelquerschnitt verbindlich.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt sind höchstens 200 Gästebetten zulässig, davon im:
  - SO 1 HOTEL 76,
  - SO 2 HOTEL 69 und im
  - SO Ferienhäuser 56.
- In den Grünflächen sind Bäume, Hecken und Sträucher zu erhalten. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind Spielgeräte und kleine freizeitsportliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m<sup>2</sup> zulässig. In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Wege und Sitzplätze zulässig.
- Zum Ersatz für die Umwandlung von Wald und der naturräumlichen Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechtes wird der Abbruch der baulichen Anlagen (darunter 17 Gebäude), die Entsigelung der Grundflächen dieser Anlagen sowie die Bewaldung aller entsiegelten Flächen im Bereich des ehemaligen Campingplatzes D64 in der Gemeinde Heidesee, Gemarkung Gräbendorf, Flur 7, Flurstück 4/2 zugeordnet.  
Hinweis: Der Campingplatz D64 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 8 Hektar (Maßnahmengbiet). Die anrechenbare Entsigelungsfläche beträgt 3.710 m<sup>2</sup>. Die angerechnete Fläche für den Waldersatz beträgt 5.844 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme wurde als vorgezogene Ersatzmaßnahme durchgeführt und am 03.12.2014 (Abnahme) abgeschlossen.
- Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Pkw-Stellplätzen und der Freianlagen im SO 2 HOTEL ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Baustoffen zulässig.
- An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind großkronige, einheimische Laubbäume, auf den Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft Schwarzerlen, mit der Pflanzgutqualität "Hochstamm Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen.  
Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Neuanpflanzungen für Bäume kann um bis zu 2,5 m abgewichen werden.

Regelquerschnitt des Ferienhausgebietes zum Lärmschutz



## Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05/12 "Sondergebiet Nicos Hafen" im OT Niederlehme beschlossen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 24.06.2013. Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr.6 vom 29.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 24.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Königs Wusterhausen, den 12.10.16  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan 05/12 "Sondergebiet Nicos Hafen" im OT Niederlehme wurde am 10.10.2016 als Sitzung beschlossen.  
Königs Wusterhausen, den 12.10.16  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan 05/12 "Sondergebiet Nicos Hafen" im OT Niederlehme bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.  
Königs Wusterhausen, den 12.10.16  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan 05/12 "Sondergebiet Nicos Hafen" im OT Niederlehme ist am 26.10.2016 in Kraft getreten.  
Königs Wusterhausen, den 15.11.16  
Bürgermeister



Stadt Königs Wusterhausen  
Landkreis Dahme - Spreewald

Bebauungsplan 05/12, Teil 1  
"Sondergebiet Nicos Hafen"

Maßstab 1 : 500      Stand 08/2016

Bearbeiter :  
Dahme GmbH, Naturschutzmanagement,  
Garten der Eichen 7, 15119 Wusterhausen  
TELEFON : 033763 / 63162  
TELEFAX : 033763 / 63132

SATZUNG