

# Textliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbads mit Hotel.

Zulässig sind:

1. ein Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbad (Hallenbad mit Außenbecken)
2. ein Hotel mit maximal 300 Betten
3. Garagengebäude und Stellplatzanlagen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden im Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbad mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup>
2. Läden im Hotel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup>
3. Schank- und Speisewirtschaften in Funktionseinheit mit dem Bad- oder Hotelbetrieb
4. Sonstige Anlagen für sportliche Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1-2 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

2. Das Hotel und der Rutschenturm des Bads können ausnahmsweise die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 10 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

## Grünflächen

3. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine maximale Versiegelung bis zu 20 % der Gesamtfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4. In der privaten Grünfläche sind zwei Gebäude zum Ausschank von Getränken und zur Abgabe von kleinen Speisen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 m<sup>2</sup> und einer maximalen Oberkante von 49 m ü.NHN zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5. In der privaten Grünfläche ist die bauliche Anlage eines offenen Pavillons mit einer Grundfläche von höchstens 55 m<sup>2</sup> und einer maximalen Oberkante von 52 m ü.NHN zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6. Die private Grünfläche ist bis zum 31.12.2023 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
7. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 538 der Flur 3 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Die Fläche B ist mit einem 1 m breiten Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9. Die Fläche C ist mit einem 6 m breiten Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist auch in Baumgruppen möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Gehölzpflanzung (Höhe 100-120 cm, 4 Pflanzen je m<sup>2</sup> Pflanzfläche) als Sicht- und Immissionsschutz anzulegen. Hierzu sind Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und Immissionsschutzwirksam sind (z.B. durch behaarte Blätter, späten Laubabwurf, raue Blattoberflächen). Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste D empfohlen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Eine Unterbrechung der Gehölzpflanzung für die Grundstückerschließung ist zulässig. (§ 9 Abs. 25a BauGB)
12. In der privaten Grünfläche sind außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je angefangene 500 m<sup>2</sup> Fläche mindestens fünf Bäume zu erhalten. (§ 9 Abs. 25b BauGB)

## Sonstige Festsetzungen

13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften der Bebauungspläne 7.4 und 7.3 außer Kraft. (§ 1 Abs. 8 BauGB)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7.08.2013 (BGBl. I S.3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)

# Nachrichtliche Übernahme

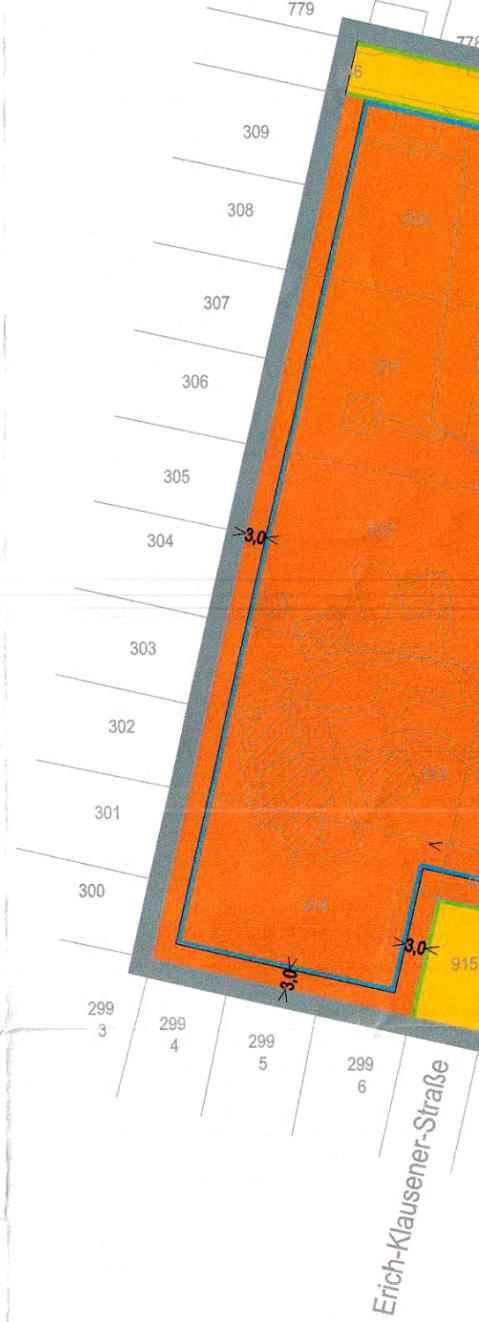
Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Planbereich befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich von Flugrouten des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird empfohlen, den Schallschutz für Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 / VDI 2719 zu dimensionieren.



## Pflanzlisten

Es wird empfohlen, für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen die folgenden Baum- und Straucharten zu verwenden:

### A: Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos
Platane	Platanus spec.
Winterlinde	Tilia cordata

### B: Mittel- und kleinkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Ital. Erle	Alnus cordata
Grauerle	Alnus incana
Birke	Betula pendula
Baumhasel	Corylus columna
Rotdorn	Crataegus laevigata
Ölweide	Elaeagnus angustifolia
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Wildapfel	Malus sylvestris
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

### C: Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica

### D: Schutzpflanzung am Ostverbinder

Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwedische Mehlbeere	Sorbus aria
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus