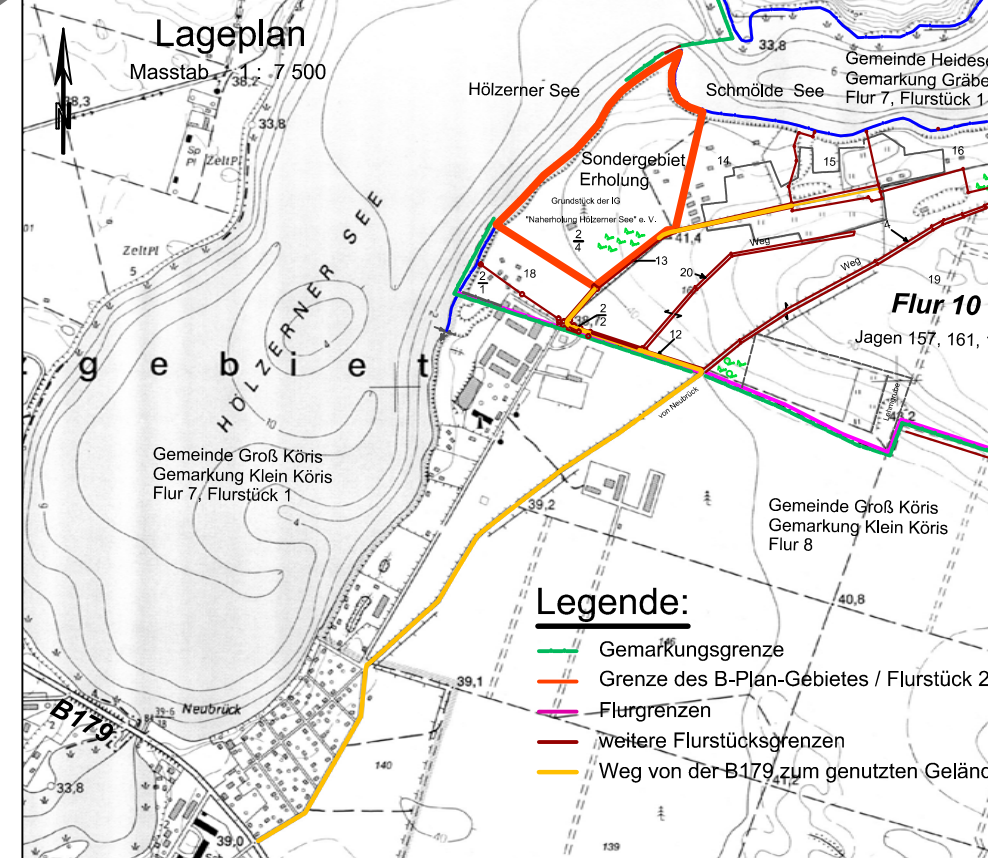


- ### Zeichenerklärung
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)  
 SO Woch: Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)  
 GRZ 0,2: Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH 44,7: Firsthöhe über NN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 O: Offene Bauweise  
 E: nur Einzelhäuser zulässig  
 [Symbol]: Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 [Symbol]: Straßenverkehrsfläche - private Wege  
 [Symbol]: Straßenbegrenzungslinie  
 [Symbol]: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 [Symbol]: Wege zum Seeufer mit Treppen am Steilufer
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasser**  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 [Symbol]: Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungsstrassen  
 [Symbol]: Zweckbestimmung  
 [Symbol]: Elektrizität  
 [Symbol]: Wasser  
 [Symbol]: Abwasser  
 [Symbol]: Abfall / Müllplatz
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
 [Symbol]: unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen mit Zweckbestimmung
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 [Symbol]: Grünflächen für die Anpflanzung von Sträuchern im Baumbestand
- 8. Flächen für Wald**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)  
 [Symbol]: Wald  
 [Symbol]: Zweckbestimmung  
 [Symbol]: Spielplatz  
 [Symbol]: Sportanlage  
 [Symbol]: Badestelle
- 9. Sonstige Planzeichen**  
 [Symbol]: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB), Flur 10, Grenzen Flurstück 2/4  
 [Symbol]: Grenze der Nutzung als Wochenendhausgebiet und Grenze der Einfriedung (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 St: PKW-Stellplatz auf den Parzellen
- | Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Firsthöhe über NN      |
| Bauweise         | Dachneigung            |
- 10. Nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**  
 [Symbol]: Vorhandene Bebauung mit Bestandsschutz  
 [Symbol]: vorhandene bzw. vorgesehene Parzellengrenzen  
 [Symbol]: Genehmigte Bootslegeplätze  
 [Symbol]: Seeflächen mit Gemarkungsgrenze  
 [Symbol]: Weg zur Schmöldsee ausserhalb des B-Plangebietes  
 [Symbol]: Flurstücksgrenzen der Nachbargrundstücke

### Planzeichnung (Teil A)

**Antlicher Vermessungsplan**  
 Liegenschaftskarte: Kataster- und Vermessungsamt, 27.05.2003  
 Gemeinde: Heidesee Gemarkung: Grabendorf  
 Flur: 10 Flurstück 2/4 Maßstab i. O. 1:5000  
 Planunterlage erstellt durch das Mitglied der Ingenieurkammer des Landes Brandenburg, Beratender Ingenieur: Dipl.-Ing. R. Bartel



## Bebauungsplan "Sondergebiet Erholung am Hölzernen See"

### Verfahrensvermerke

#### Beschlüsse

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.08.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes gebilligt sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Planzeichnung und Text) als Sitzung beschlossen.
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.04.2009 den geänderten Bebauungsplan (Planzeichnung und Text) als Sitzung beschlossen.
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom Oktober 2008 wird hermit ausgestellt.

### Verfahren

- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2008 zur Angabe einer Stellungnahme zur beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes aufgefordert.
- Hermit wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die von der Gemeindevertretung Heidesee am 28.04.2009 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Erholung am Hölzernen See" unter Az.: ..... mit Schreiben vom ..... mit Hinweisen genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verteilung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1990 (BGBl. I 1990, S. 466))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.12.2008 (GVBl. I S. 367)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Campingplatz- und Wochenendhausverordnung - BbgCPWV) vom 18. Mai 2005 (GVBl. II, Nr. 14)

- ### 11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- [Symbol] Rückbau von vorhandenen, stark verdichteten Wegen (Rekultivierung und Bepflanzung)
  - [Symbol] Entseelung der 10 rückzubauenden Parzellen (Rekultivierung u. Bepflanzung/ Sukzession)
  - [Symbol] Unterpflanzung von vorhandenen Kiefernforsten mit einheimischen, standortgerechten Laubböhlern
  - [Symbol] Bepflanzung des Stablandes mit einheimischen, standortgerechten Rankpflanzen und Sträuchern
  - [Symbol] Fassadenbegrünung der Sanitärgebäude mit einheimischen, standortgerechten Arten
  - Geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG) (Tabulflächen für Baustelleneinrichtung und sonstige Eingriffe)
  - 08103 (WMA) Erlendwäldchen

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

- #### 1. Bauliche Festsetzungen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet - nach § 10 (3) BauNVO. Zulässig sind nur Wochenendhäuser.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 - Auf allen Parzellen ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,2 einzuhalten.  
 - Als maximale Firsthöhe der Wochenendhäuser wird unabhängig von der für jedes Baufeld bestimmten Höhe 4,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
 - Als Bauweise wird für das Wochenendhausgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die Unterkellerung der Wochenendhäuser ist nicht gestattet.  
 - Die maximale Grundfläche eines Wochenendhauses wird auf 50 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich ist die Errichtung eines überdachten Freizeites mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> gestattet.  
 - Der Abstand zwischen den Wochenendhäusern benachbarter Parzellen darf 5 m nicht unterschreiten. Begründete Ausnahmen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.  
 - An den am Steilufer des Hölzernen Sees außerhalb der Baugrenzen gelegenen baulichen Anlagen sind bauliche Veränderungen nicht gestattet. Die Nutzer dieser baulichen Anlagen können als Ersatz Wochenendhäuser auf den dafür ausgewiesenen neuen Baufeldern zu errichten.  
 - Die Errichtung eines Gartenschuppens mit einer maximalen Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 2,4 m über OK Gelände ist auf jeder Parzelle anstelle eines Vorzeltes zulässig.
- 1.4 Bauliche Gestaltung**  
 - Auf den Baufeldern ist nur die Errichtung von Wochenendhäusern mit Giebeldach mit einer Dachneigung von 8° bis 35° zulässig.  
 - Zum Schutz der baulichen Anlagen, der technischen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Sondergebietes ist die Errichtung eines Zaunes entlang der der dargestellten Nutzungsgrenze zulässig. Der Zaun ist durch entsprechende Bepflanzung dem Landschaftsbild anzupassen.  
 - Die Einfriedung der Parzellen durch Hecken (Koniferen) bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m und durch Zaune (Jägerzaun, Zierdrahtzaun) bis zu einer Höhe von 0,90 m ist zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen und Stellplätze**  
 - Die Hauptwege des Wochenendhausgebietes sind in einer Breite von 5,5 m anzulegen und mit einer wasserundurchlässigen Decke aus natürlichem Material zu befestigen.  
 - Auf jeder Parzelle ist ein mit Rasengittersteinen befestigter PKW-Stellplatz anzulegen. Eine Überdachung des Stellplatzes (Carpot, maximale Höhe 2,40 m) ist zulässig, wenn die Gesamtgrundfläche von Wochenendhaus, überdachtem Freisitz und Carport eine Größe von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.  
 - Der vorhandene zentrale Besucherparkplatz mit 45 PKW-Stellplätzen ist in der bestehenden Größe zu erhalten.  
 - Die Zufahrt zu den am Ostrand der Ringe 2 und 3 gelegenen Parzellen erfolgt vom Hauptweg auf abgegrenzten gebündelten Zufahrten über die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen. Eine Befestigung dieser Zufahrten sowie die Beeinträchtigung der vorgesehenen Bepflanzungen ist nicht gestattet.
- 1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**  
 - Die vorhandenen Versorgungsstrassen für Trinkwasser, Löschwasser, Elektroversorgung und Abwasser bleiben im Bestand erhalten.  
 - Die Kleinkläranlage ist nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde auf der ausgewiesenen Fläche zu errichten.  
 - Die vorhandene Abwassersammelngrube ist für den Havariefall zu erhalten.  
 - Der ausgewiesene Stellplatz für Abfall- und Wertstoff-Container hat aus verkehrstechnischen Gründen am bisherigen Standort zu verbleiben.
- #### 2. Grünordnerische Festsetzungen
- Die Zufahrten und Wege sind in luft- und wasserundurchlässiger Bauweise (wassergebundene Deckbeläge, durchlässiger Unterbau) anzulegen.  
 - Der freie Zugang zur Uferzone und zum Steilufer des Hölzernen Sees und des Schmöldsees erfolgt über die ausgewiesenen Wege und die vorhandenen Waldstreifen in Nordosten und Südwesten des B-Plangebietes.  
 - Die Unterpflanzung der dafür ausgewiesenen Waldflächen hat nur mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.  
 - Die im Wald nach vorhandenen nicht mehr benötigten Zufahrtswege sind zurückzubauen und zu renaturieren.  
 - Die Umzäunung entlang der Nutzungsgrenze ist durch Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Rankern in das Landschaftsbild einzupassen.  
 - Die Sanitärgebäude sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.  
 - Die Zufahrten zu den Parzellen am Südostrand der Ringe 2 und 3 sind so zu bündeln und anzuordnen, dass eine geringst mögliche Fläche beansprucht wird. Diese Zufahrten sind mit Baumstämmen abzugrenzen.  
 - Der auf den nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Flächen vorhandene Kiefernbestand ist ausschließlich der abgegrenzten Zufahrten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächig zu unterpflanzen.

Maßstab 1 : 500

**Gemeinde Heidesee**

**Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Erholung am Hölzernen See"**

Planungsstand: Satzungsbeschluss April 2009, Fassung vom Oktober 2008  
 Gemarkung: Grabendorf Flur 10  
 Ausfertigung: 1:500  
 Auftraggeber: Gemeinde Heidesee  
 Interessengemeinschaft "Naherholung Hölzerner See" e. V.

Heidesee, ..... Bürgermeister

Planverfasser: Ingenieurbüro AVIA Consult  
 Rüdiger Bartel  
 Behnenstraße 15  
 15344 Strausberg

Strausberg, 04. Januar 2009