Textliche Festsetzungen

TF(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

(1.1) Innerhalb des als Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Sport, Freizeit und Erholung festgesetzten Gebietes und den nachrichtlich übernommenen Wasserflächen, sind Nutzungen und Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen.

Dies sind:
a) Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.), bauliche Anlagen auf der Wasserfläche wie z.B. Schwimmsteg / Stegterrasse, Wasserspielgeräte
b) Betriebs- und Verwaltungsgebäude die dem Sport- und Freizeitpark zugeordnet sind
c) Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
d) Übernachtungshütten
e) Saunaeinrichtungen (z.B. Schwitzhütten)
f) Spielplatzanlagen
g) Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen (z.B Filmleinwand)
h) Baumkletteranlagen (Klettern von Baum zu Baum über eigens dafür installierter Befestigungstechnik wie z. B. Seile innerhalb eines vorhandenen Baumbestandes ohne dabei den Erdboden zu berühren)
i) Baumhäuser (Holzhütten, die in einem vorhandenen Baumbestand zwischen zwei oder mehreren nebeneinander stehenden Bäumen gebaut werden ohne den Erdboden zu berühren)
j) sonstige Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen, Ballspielplätze (Basketball/ Volleyball)
k) Anlagen und Einrichtungen für den Tauchsport
l) Stellplätze für Kraftfahrzeuge
m) Befestigte Freiflächen
n) Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

(1.2) Innerhalb des Sondergebietes gemäß § 10 Absatz 5 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Campingplatz, sind Camping- und Zeltplätze, Anlagen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen sowie die nach landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Anlagen zulässig.
Die Nutzung "Dauercamping" (Aufenthaltsdauer länger als ein Jahr) ist unzulässig.

TF(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

(2.1) Die zulässige überbaubare Fläche ist mit **10.000 m²** festgesetzt. Bezugsfläche sind die ausgewiesene Sondergebietsfläche Sport, Freizeit und Erholung sowie die dargestellte Wasserfläche.

(2.2) Masten, Stege und Tragkonstruktionen, die für den Betrieb der Wasserskiseilbahn erforderlich sind, sind mit Ausnahme der festgesetzten Waldfläche im gesamten Plangebiet zulässig.

(2.3) Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale zulässige Gebäudehöhe des Servicegebäudes beträgt 8,00 m (Oberkante baulicher Anlagen). Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, die bei 38 m NHN liegt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.
Eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsanlagen sowie Anlagen erneuerbarer Energien ist ausnahmsweise zulässig.
Die maximale zulässige Firsthöhe aller anderen Gebäude beträgt **5,00 m** bei einer eingeschossigen Bauweise. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, die im Mittel bei 38 m NHN liegt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.
Die maximale Höhe der Masten der Wasserskiseilbahn beträgt 14 m über dem unteren Bezugspunkt von 36 m NHN.

TF (3) Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(3.1) Der Baumbestand ist zu erhalten. Eine dauerhafte Beseitigung des Gehölzbestandes ist nur dann zulässig, wenn es dem Zweck der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen dient oder zum Zweck der Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen erforderlich ist. Die jeweils geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen und die Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder vom 29. August 2013, sind bei der Beseitigung von Gehölzen zu beachten und anzuwenden.

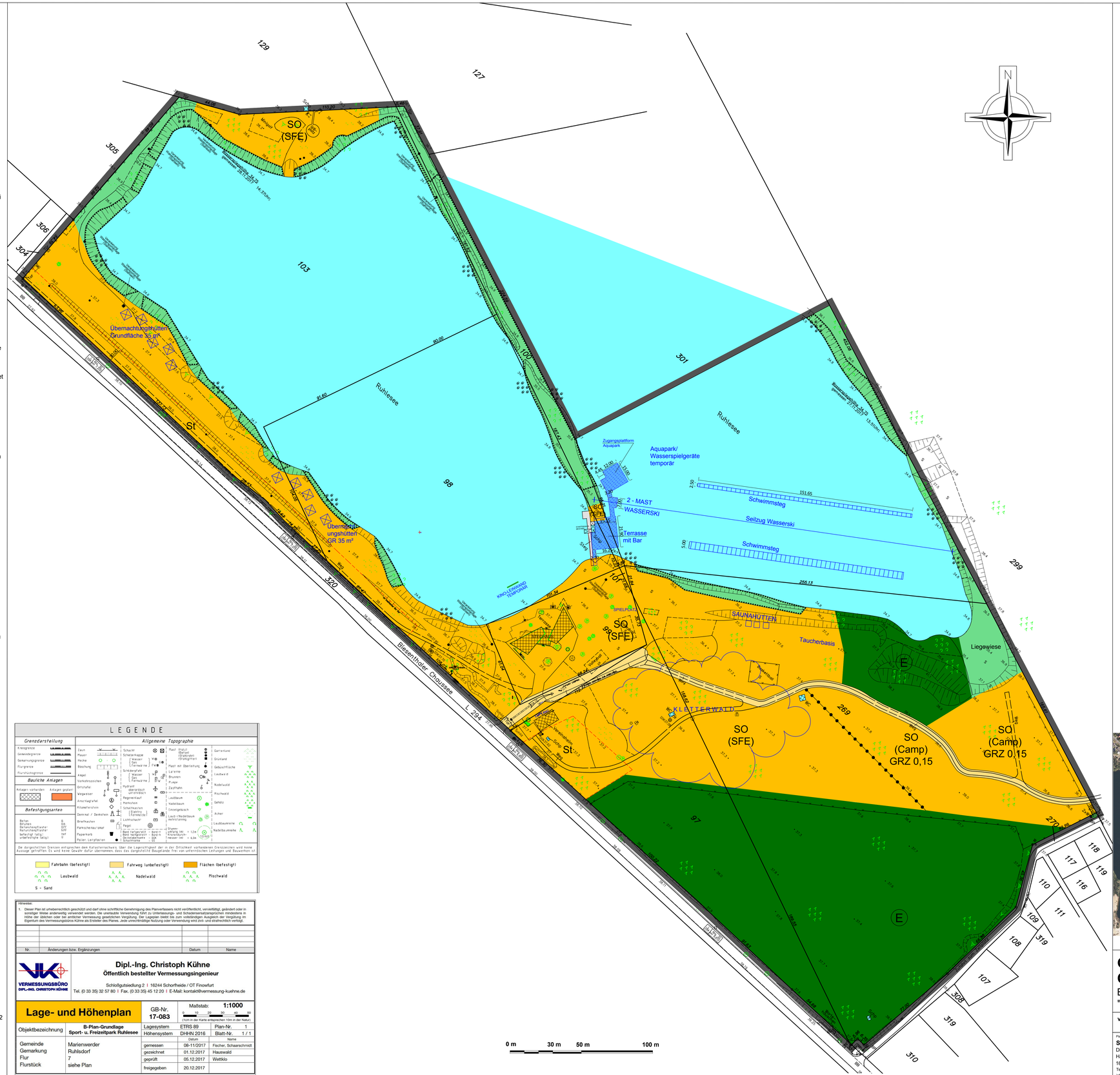
(3.2) Eine wasser- und luftundurchlässige Befestigung für Stellplätze und deren Zuwegungen, außer für behindertengerechte Stellplätze, ist unzulässig.

(3.3) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Steganlagen oder Brücken zulässig. Die überbaute Fläche darf insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

(3.4) Die Ufervegetation ist zu erhalten. Geringfügige Entnahmen von Vegetation zur Offenhaltung der bestehenden Zugänge zum Gewässer sind zulässig.

TF (4) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
(4.1) Die Gebäude (Übernachtungshütten und sonstige Hochbauten) sind mit einem Satteldach, Dachneigung 20° bis 30° oder mit einem zu begrünenden Flachdach zu errichten.
(4.2) Die Fassaden der Gebäude sind als Holzfassade oder in Putz auszuführen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist in dezenten natürlichen Farbtönen auszuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **4. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 20. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **30. Juni 2017** (BGBl. I S. 2193)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom **25. Januar 2016** (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom **10. Juli 2014** (GVBl.I/14, [Nr. 33])



Hinweise:
1. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne schriftliche Genehmigung des Planverfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder in sonstiger Weise anderweitig verwendet werden. Die unerlaubte Verwendung führt zu Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen mindestens in Höhe der üblichen oder bei amtlicher Vermessung gesetzlichen Vergütung. Der Lageplan bleibt bis zum vollständigen Ausgleich der Vergütung im Eigentum des Vermessungsbüros Kühne als Ersteller des Planes. Jede unrechtmäßige Nutzung oder Verwendung wird zivil- und strafrechtlich verfolgt.

Nr.	Änderungen bzw. Ergänzungen	Datum	Name

VERMESSUNGSBÜRO DIPL.-ING. CHRISTOPH KÜHNE
Dipl.-Ing. Christoph Kühne
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schloßgutsiedlung 2 | 16244 Schorfheide / OT Finowfurt
Tel. (0 33 35) 32 57 80 | Fax. (0 33 35) 45 12 20 | E-Mail: kontakt@vermessung-kuehne.de

Lage- und Höhenplan

GB-Nr. 17-083		Maßstab:	1:1000 (10m in der Karte entsprechen 10m in der Natur)
Objektbezeichnung	B-Plan-Grundlage Sport- u. Freizeitpark Ruhlesee	Lagesystem	ETRS 89
		Höhensystem	DHHN 2016
		Plan-Nr.	1
		Blatt-Nr.	1 / 1
Gemeinde	Marienwerder		Datum / Name
Gemarkung	Ruhlsdorf	gemessen	08-11/2017 Fischer, Schwarschmidt
Flur	7	gezeichnet	01.12.2017 Hauswald
Flurstück	siehe Plan	geprüft	05.12.2017 Wettkio
		freigegeben	20.12.2017

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO (SFE) — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Sport, Freizeit und Erholung

SO (Camp) — Sondergebiet (§ 10 BauNVO) Zweckbestimmung: Campingplatz

Maß der baulichen Nutzung

0,15 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche (Erschließung Campingplatz)

Grünflächen

Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

E — Wald (Erholungswald)

Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Erhalt der Ufervegetation

Nachrichtliche Übernahme

Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flurstücke 97, 98, 99, 100, 101, 103, 269 und 301 tlw. der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Grenze zwischen Nutzung Camping Tagesgäste und Nutzung Sport, Freizeit, Erholung)

Projekteintrag
Die vorgesehenen bzw. geplanten baulichen Anlagen sind **blau** dargestellt.
Die zeichnerischen Darstellungen des Vorhabenkonzeptes/ Projekt sind nur zur Veranschaulichung in die Planzeichnung des BBP aufgenommen worden.
Sie haben keinen Festsetzungscharakter und sind in Art, Größe und Ausführung beispielhaft.

Gemeinde Marienwerder OT Ruhlsdorf

Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee"

vertreten durch das Amt Biesenthal, Berliner Straße im Landkreis Barnim

Planverfasser:
Stadt- und Landschaftsplanung Bandow
Dipl.Ing. (FH) Diana Bandow
Hauptstraße 16
16259 Höhenland
Tel. 033454 304908
info@landschaftsplanung-bandow.de
bandow Stadt + Landschaftsplanung

Bearbeiter:	D. Bandow
Datum:	07.11.2017 mit Ergänzungen vom 8.01.2018
Maßstab:	1:1000
Planstand:	Vorentwurf