

Textliche Festsetzungen

TF 1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Sport, Freizeit und Erholung (SOsrt)
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
Das Sondergebiet wird als Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Sport, Freizeit und Erholung festgesetzt.

TF 1.1 Im SOsrt 1 Restaurant sind zulässig:
- Betriebs- und Verwaltungsgebäude die dem Sport- und Freizeitpark zugeordnet sind
- Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistrot etc.)
- Baisplatzplätze wie z.B. Volleyball
- Spielplatzanlagen sowie einzelne Spielgeräte wie z.B. Federwippen
- Befestigte und unbefestigte Außenflächen/Freitflächen, Terrasse, Zuwegungen
- Eine Wohnung für Aufsicht- und Berechtigtpersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, mit einer Grundfläche bis maximal 100 m²
- Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen (z.B. zeitlich begrenzte Aufstellung von Showzellen, Großverkaufständen)

TF 1.2 Im SOsrt 2 Empfang sind zulässig:
- Funktionsgebäude mit Rezeption/Infotheke, Sanitäranlagen, Lagerräume
- Befestigte Außenflächen/Freitflächen
TF 1.3 Im SOsrt 3 Baumkletterpark sind zulässig:
- Baumkletteranlagen (Klettern von Baum zu Baum oder eigens dafür installierter Befestigungstechnik wie z. B. Seile innerhalb eines vorhandenen Baumbestandes ohne dabei den Erdboden zu berühren)
- Baumhäuser (Holzhütten, die in einem vorhandenen Baumbestand zwischen zwei oder mehreren nebeneinander stehenden Bäumen oder auf Pfählen gebaut werden ohne den Erdboden zu berühren). Die Grundfläche der Baumhäuser darf ausschließlich Vorkauten (Terrasse, Treppe) insgesamt 160 m² nicht überschreiten. Die Versiegelung von Boden durch bauliche Anlagen (Pfähle, Fundamente, Nebenanlagen) darf 100 m² nicht überschreiten.
- Sanitäranlagen

TF 1.4 Im SOsrt 4 Sauna/Tauchen sind zulässig:
- Gebäude für Saunaeinrichtungen (z.B. Schwitzhütten)
- Die zulässige Grundfläche der Gebäude für Saunaeinrichtungen darf 400 m² nicht überschreiten.
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Tauchsport
- Die zulässige Grundfläche der Gebäude für den Tauchsport darf 50 m² nicht überschreiten.
- Sanitäranlagen
- Spielplatzanlagen, Einzelspielgeräte
- Basketballanlage
- Ausnahmsweise maximal 8 Stellplätze für Dauercamper

TF 1.5 Im Baufeld SOsrt 5 Übernachtungshütten sind zulässig:
- Übernachtungshütten
- Sanitäranlagen
Die Grundfläche je Übernachtungshütte darf ausschließlich Vorkauten (Treppe, Terrasse) 40 m² nicht überschreiten.

TF 1.6 Im SOsrt 6 Minigolf sind zulässig:
- Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen
- Grillplatz

TF 1.7 Überdachte Grillplätze
Im Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung sind 2 überdachte Grillplätze zulässig. Die überbaute Fläche je Grillplatz beträgt 70 m². Die Überdachung des Grillplatzes darf einseitig geschossen sein (Windschutz).

TF 1.8 Anlagen und Einrichtungen auf der Wasserfläche
a) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung A (Wasserski West) sind zulässig:
- Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen technischen Konstruktionen wie Masten und Tragkonstruktionen sowie Sprungrampen
- Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen (z. B. Filmleinwand)
b) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung B (Wasserski Ost) sind zulässig:
- Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen technischen Konstruktionen wie Masten und Tragkonstruktionen sowie Sprungrampen
- Schwimmstege
Die Fläche der Schwimmstege ist insgesamt auf 750 m² begrenzt.
c) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung C (Steganlagen) sind zulässig:
- Steganlagen, Schwimmstege, Wasserterrasse mit Überdachungen
Die Fläche der Steganlagen, Schwimmstege, Wasserterrasse mit Überdachungen ist auf 800 m² begrenzt. Die Überdachung der Wasserterrasse ist auf 50 m² begrenzt.
d) Auf der Wasserfläche mit der Bezeichnung D (Wassersportpark) sind zulässig:
- Temporäre Wassersportanlagen
Die Fläche für die temporären Wassersportanlagen ist auf insgesamt 2.500 m² begrenzt.
e) Auf der Wasserflächen sind zulässig ein Saunafuß mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² und ein Grill-Party-Fuß mit einer maximalen Grundfläche von 30 m².

TF 1.9 Zulässigkeit von Masten, Tragkonstruktionen
Masten und Tragkonstruktionen sowie sonstige Bauteile, die für den Betrieb der Wasserskiseilbahnen erforderlich sind, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

TF 1.10 Laufsteig Mittelinsel
Auf der Mittelinsel, die beide Seeiteile des Ruhleesee trennt, ist die Errichtung eines Laufsteiges bis zu einer Breite von 1,20 m und einer Länge von maximal 260 m zulässig.

TF 1.11 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale zulässige Höhe der Gebäude im Baufeld SOsrt1 beträgt 8,00 m (Oberkante baulicher Anlagen). Unterer Bezugspunkt ist die Geländehöhe 38 m ü. NNH des Höhensystems DHHN2016. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.
Die maximale zulässige Höhe der Gebäude im Baufeld SOsrt2 beträgt 6,00 m (Oberkante baulicher Anlagen). Unterer Bezugspunkt ist die Geländehöhe 38 m ü. NNH des Höhensystems DHHN2016. 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 Freihöhe aller anderen Gebäude im Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung, ausschließlich der Baumhäuser beträgt 5,00 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Baufeldern SOsrt5 und SOsrt6 die Geländehöhe 38 m ü. NNH des Höhensystems DHHN2016 und in den Baufeldern SOsrt3 und SOsrt4 die Geländehöhe 37 m ü. NNH des Höhensystems DHHN2016. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.
Die maximale Höhe der Masten der Wasserskiseilbahnen beträgt 14 m über dem unteren Bezugspunkt von 36 m ü. NNH des Höhensystems DHHN2016.

TF 1.12 Private Verkehrsfläche
Die zulässige überbaute Grundfläche für die ausgewiesene private Verkehrsfläche ist mit 2.650 m² festgesetzt.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

TF 1.13 überbaubare Grundstücks- und Wasserfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sport, Freizeit und Erholung ist durch Baugrenzen und die zulässige überbaute Wasserfläche ist durch die gestrichelte Abgrenzungslinie mit dem Bereichen A bis D festgesetzt.
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Grenzen stellen die Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen dar (§ 19 Absatz 3 BauNVO).

TF 2 Sondergebiet gemäß § 10 Absatz 5 BauNVO
Campingplatz
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 landrechtlichen Vorschriften erforderlichen Anlagen zulässig.

TF 2.1 Nutzungsart
Die ausgewiesenen Sondergebietflächen Camp (SO Camp 1 und 2) dienen dem Ferien- und Touristkamping. Zulässig sind unversiegelte Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltes und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges. Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravan) und Klappanhänger, die jederzeit ortseränderlich sind. Die Nutzung "Dauercamping" (Aufenthaltsdauer länger als ein Jahr) ist unzulässig.

TF 2.2 Zweckgebäude
Erforderlichen Zweckgebäude, gemäß § 5 der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendausplatz-Verordnung - BbgCWPV), sind als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² im Sondergebiet Campingplatz (SO Camp) und einer Höhe von 6 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Geländehöhe 38 m ü. NNH des Höhensystems DHHN2016.
Eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsanlagen sowie Anlagen erneuerbarer Energien ist ausnahmsweise zulässig.

TF 2.3 Ermittlung der zulässigen Grundfläche
Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des jeweils festgesetzten Baufeldes (festgesetzte Baugrenze) liegt.

TF 3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

TF 3.1 Baumbestand
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.

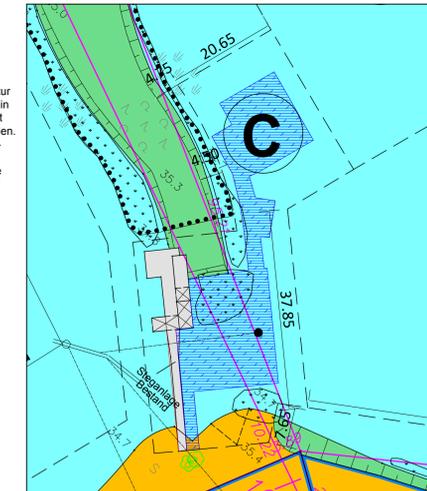
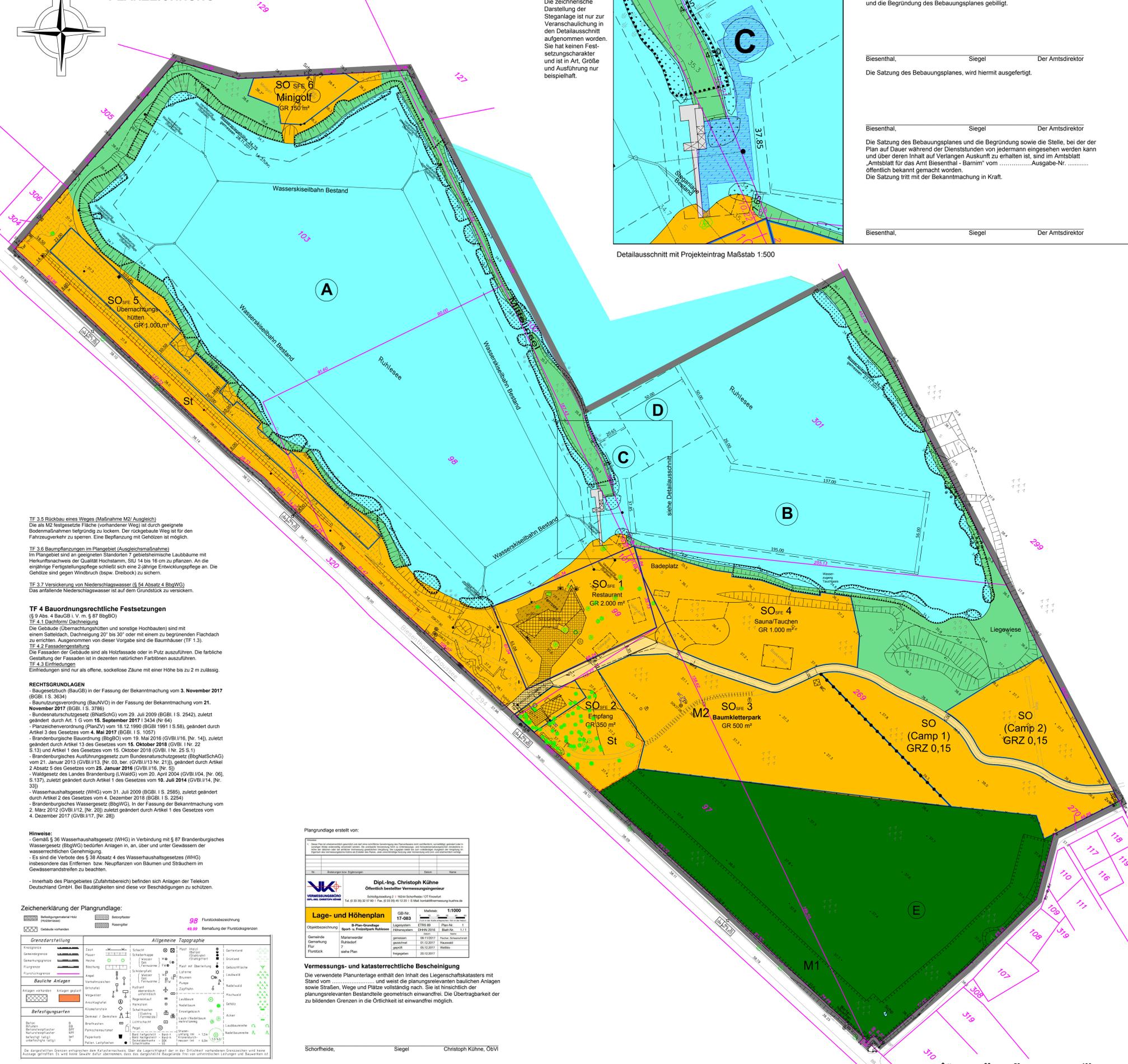
TF 3.2 Befestigung Stellplätze und Zuwegungen, private Verkehrsfläche
Eine wasser- und luftundurchlässige Befestigung für die private Verkehrsfläche, für Stellplätze, deren Zuwegungen, außer für behindertengerechte Stellplätze, ist unzulässig.

TF 3.3 Ufervegetation
Die Ufervegetation einschließlich Röhricht ist zu erhalten. Geringfügige Entnahmen von Vegetation zur Offenhaltung der bestehenden Zugänge zum Gewässer sind zulässig. Der Verlust von Ufervegetation einschließlich Röhricht ist zu ersetzen. Je 10 m² Verlust an Ufervegetation ist ein standorttypisches Ufergehölz (z. B. Schwarzerle (Alnus glutinosa)), der Qualität Hochstamm StU 10 bis 12 cm oder es sind andere standorttypische Ufergehölze (Strauchler z.B. Weiden (Salix spp.)) im Verhältnis 1:1 im Ufersaum des Ruhleesee zu pflanzen.

TF 3.4 Gehölzplantagen (Maßnahme M1) naturl. und forstrechtlicher Ausgleich
Innerhalb der Fläche M1 ist ein Waldmantel (gestufter Waldrand mit unterschiedlichen Arten von Waldgehölzen) anzulegen. Es sind 4.000 Stück Gehölze der Qualität 30/50, 2-jährig zu pflanzen und 5 Jahre zu pflegen. Es sind nur gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis für die Pflanzungen zu verwenden. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.



PLANZEICHNUNG



Detailausschnitt mit Projektion Maßstab 1:500

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark am Ruhleesee“, wurde am ... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Marienwerder als Satzung beschlossen und die Begründung des Bebauungsplanes gebilligt.

Biesenthal, Siegel Der Amtdirektor
Die Satzung des Bebauungsplanes, wird hiermit ausgeteilt.

Biesenthal, Siegel Der Amtdirektor

Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt „Amtsblatt für das Amt Biesenthal - Barim“ vom ... Ausgabe-Nr. ... öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal, Siegel Der Amtdirektor

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Baugrenzen
Verkehrsflächen
Grünflächen
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Wasserflächen

Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhalt der Ufervegetation
Maßnahmenflächen
Sonstige Planzeichen

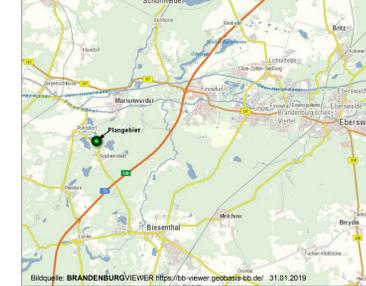
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

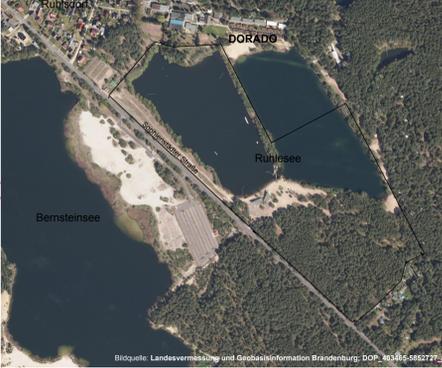
Nachrichtliche Übernahme

- Geschützte Biotopflächen
Röhricht
Trockenrasen
Darstellungen ohne Normcharakter

Übersichtsplan



Luftbilddarstellung mit Abgrenzung des Plangebietes



Gemeinde Marienwerder OT Ruhlsdorf
Bebauungsplan "Sport- und Freizeitpark am Ruhleesee"

vertreten durch das Amt Biesenthal-Barim, Berliner Straße im Landkreis Barmin

Table with project details: Stadt- und Landschaftsplanung Bandow, Bandow, D. Bandow, 26.03.2019, 1:1000, Entwurf

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15. September 2017 (2424 Nr. 64)
- Planzeichenerverordnung (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 19. Mai 2016 (GVBl.1/16, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)
- Brandenburgisches Ausweisungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.1/13, Nr. 03, ber. (GVBl.1/13 Nr. 21)), geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWBaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.1/04, Nr. 06 S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.1/14, Nr. 33)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.1/12, Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.1/17, Nr. 28)

Planunggrundlage erstellt von:

Professional stamp and signature of Dipl.-Ing. Christoph Kühne, Publicly Authorized Planning Engineer.

Lage- und Höhenplan

Table with site data: Lage- und Höhenplan, 1:700, 17-083, 1:1000, including coordinates and dates.

Schorfheide, Siegel Christoph Kühne, ÖVBI

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

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