

## 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:
- Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.), bauliche Anlagen auf der Wasserfläche wie z.B. Schwimmsteg / Stiegterrasse, Wasserspielgeräte
  - Betriebs- und Verwaltungsgebäude die dem Sport- und Freizeitpark zugeordnet sind
  - Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
  - Übernachtungshütten
  - Saunaeinrichtungen (z.B. Schwitzhütten)
  - Spielplatzanlagen
  - Anlagen für temporäre Freiluftveranstaltungen (z.B. Filmleinwand)
  - 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)
  - Baumhäuser (Holzhütten, die in einem vorhandenen Baumbestand zwischen zwei oder mehreren nebeneinander stehenden Bäumen gebaut werden ohne den Erdboden zu berühren)
  - sonstige Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen, Ballspielplätze (Basketball/ Volleyball)
  - Anlagen und Einrichtungen für den Tauchsport
  - Stellplätze für Kraftfahrzeuge
  - Befestigte Freiflächen
  - 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 m<sup>2</sup>** 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 Geländeoberfläche, 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 Geländeoberfläche, 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 luftdurchlässige 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 m<sup>2</sup> 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)

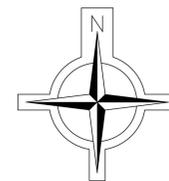
(4.1) Die Gebäude (Übernachtungshütten und sonstige Hochbauten) sind mit einem Satteldach, Dachneigung 20° bis 30° oder mit einem zu begründenden Flachdach zu errichten.  
(4.2) Die Fassaden der Gebäude sind als Holzfassade oder in Putz auszuführen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist in dezenten natürlichen Farbtönen auszuführen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom **20. Juli 2017** (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. **4. Mai 2017** 1057 (Nr. 25)
- 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])

Plangrundlage:

VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Christoph Kühne  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Schlossgutsiedlung 2, 16244 Schorfheide/ OT Finowfurt Tel.: 03335 325780



## 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 tw. der Flur 7, Gemarkung Ruhlsdorf

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



## Gemeinde Marienwerder

### OT Ruhlsdorf

#### Bebauungsplan "Sport- und Freizeitpark am Ruhlesee"

vertreten durch das Amt Biesenthal, Berliner Straße im Landkreis Barnim

Freigegeben	Bearbeiter:	D. Bandow
Stadt- und Landschaftsplanung Bandow Dipl.-Ing. (FH) Diana Bandow Hauptstraße 16 16259 Hohenland Tel. 03364 30000 info@landschaftsplanung-bandow.de	Datum:	07.11.2017
bandow Stadt + Landschaftsplanung	Maßstab:	1:1000
	Planstand:	Vorentwurf