



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Plangebiet ist innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

Baufeld 1  
Zulässig ist der Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 160 m² für Hoffladen, Fahrradverleih und -service, sowie eine Betriebswohnung. Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.

Baufeld 2  
Zulässig ist die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Wohnhaus, sowie die Nutzung als Büro, Rezeption, Haustechnik- und Lagerraum. Es ist nur die Sanierung, Modernisierung und Neubau ohne Erweiterung der überbaubaren Grundfläche oder Geschosse zulässig.

Baufeld 3  
Zulässig ist die Nutzung des bestehenden zweigeschossiges Mehrzweckgebäudes als einem Mehrzweckraum, Werkstatt, Haustechnik- und Lagerraum und Garagen, sowie einer Betriebswohnung. Es ist die Erweiterung der überbaubaren Grundfläche um 46,20 m² innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Baufeld 4  
Zulässig ist die Nutzung des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes für vier Ferienwohnungen und drei Ferienzimmern. Es ist nur die Sanierung, Modernisierung und Neubau ohne Erweiterung der überbaubaren Grundfläche oder Geschosse zulässig.

Baufeld 5  
Zulässig ist die Nutzung des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes mit einem Mehrzweckraum, Sanitäranlagen und Küche für die Gäste, Haustechnik- und Lagerraum, Hobbyraum sowie Garagen. Zulässig ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundfläche um 60 m² als Überdach in Richtung Baufeld 2 und eine Erweiterung der sanitären Einrichtungen um 40 m² in Richtung Norden innerhalb der Baugrenzen.

Baufeld 6  
Zulässig ist die Nutzung des eingeschossigen Gebäudes als Ferienhaus mit einer Ferienwohnung. Zulässig ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundfläche um 52 m² als Anbau innerhalb der Baugrenzen.

Baufeld 7  
Zulässig ist ein eingeschossiges Boots- und Gerätehaus mit Vorplatz mit einem Lagerraum für Boote, Fahrräder und Geräte für die Unterhaltung der Ferienanlage. Es ist nur die Sanierung, Modernisierung und Neubau ohne Erweiterung der überbaubaren Grundfläche oder Geschosse zulässig.

Baufeld 8  
Auf den "Standplätzen für Campingfahrzeuge"ist das Abstellen von bis zu 10 Campingfahrzeuge oder -wagen zulässig.

2. Stellplätze und Garagen (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesen Flächen zulässig. Das Abstellen am Zeltplatz ist nur zum Be- und Entladen zulässig.

3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Für die in der Planzeichnung als Grünfläche dargestellten Flächen gelten folgende Maßgaben:  
Zweckbestimmung "Zeltplatz"  
Zulässig ist das Aufstellen von bis zu 20 Zelten. Eine Flächenbefestigung ist nicht zulässig.

Zweckbestimmung "Grillplatz"  
Es ist nur die Sanierung und Modernisierung des Grillplatzes ohne Erweiterung der überbaubaren Grundfläche zulässig.

Zweckbestimmung Sportplatz  
Zulässig ist auf der Fläche nur das Aufstellen von Sportgeräten.

Zweckbestimmung Spielplatz  
Zulässig ist auf der Fläche nur das Aufstellen von Spielgeräten.

Zweckbestimmung Bootslager  
Zulässig ist auf der Fläche nur die Nutzung als Bootslager. Eine Flächenbefestigung ist nicht zulässig.

Zweckbestimmung Liegewiese  
Die Fläche ist als Freifläche für alle Nutzer der Ferienanlage zu entwickeln. Das Aufstellen von zwei mobilen Saunatronnen ist hier zulässig. Eine Flächenbefestigung ist nicht zulässig.

Zweckbestimmung Erholungsgarten  
Die Fläche ist als Freifläche für alle Nutzer der Ferienanlage zu entwickeln. Eine Flächenbefestigung ist nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung neuer Erschließungswege und der Stellplätze ist nur mit wasserdurchlässigen Decken oder Rasengittersteinen zulässig. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich 8 Laubbäume mit einer Mindestpflanzgutqualität von HS STU 16-18 cm anzupflanzen. Alternativ dazu kann je Baum auch 100m² Hecke gepflanzt (1 Strauch mit 40 -60 cm Höhe pro m²) werden. Die Artenauswahl hat gemäß der Pflanzenliste im Umweltbericht zu erfolgen.

5. Lärmschutzfestsetzung  
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Baufeld 2 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-5 | 2020-08 zu ermitteln ist:  
R'w,ges = La-KRaumart  
mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit KRaumart = 30 dB für Wohnräume  
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend gemäß DIN 4109-5 | 2020-08. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 55 dB (A) zu berücksichtigen.  
Zum Schutz vor Lärm muss im Baufeld 1 für die Betriebswohnung ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenster zu der Straße abgewandten Gebäuseite orientiert sein.

Hinweise:

- 1. Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Bestandteil der Planzeichnung zum Bebauungsplan
- 2. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftschutzgebiet "Biospärenreservat Spreewald". Zusätzlich bestehen teilweise Überlagerungen mit dem SPA "Spreewald Lieberoser Endmoräne".

- Gastleitung
- Trinkwasserleitung (Grunddienstbarkeiten gesichert)
- Schmutzwasserleitung (Grunddienstbarkeiten gesichert)
- Stromleitung
- Telefonleitung
- Gebäudebestand
- bauliche Erweiterung
- Windschutzstreifen im Bestand

Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B1 Baufeld 1 bis 7 gemäß (text. Festsetzung 1.), mit Nr.

Flächen für Pkw-Stellplätze

Standplätze für Campingfahrzeuge

Baufeldgrenzen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Erschließungswege

4. Grünflächen (§ 9 abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:  
- Zeltplatz (BIWAK-Platz)  
- Grillplatz  
- Sportplatz  
- Spielplatz  
- Bootslager  
- Liegewiese  
- Erholungsgarten

5. Fläche für Landwirtschaft (§ 9 abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

6. sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nutzungsgrenzen

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan am ..... mit Beschluss Nr. ....als Satzung beschlossen.

(Datum/Siegel) Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(Datum/Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt des Amt Unterspreewald Nr. .... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Datum/Siegel) Bürgermeister

Katastervermerk

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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Datum/Siegel) öb. Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Gemeinde Neu Lübbenau  
Amt Unterspreewald

Entwurf  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Ferienanlage Ploch"

Stand: 26.01.2021

Maßstab 1:500 (A1)

Bearbeiter: Dubrow GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

Planungsgrundlage:  
Öffent. Best. Verm. Ing. Siegfried Mienzeke  
Stand 07.05.2020