

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) und ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

SO 1 - Ferienwohnen nach § 10 BauNVO

- a) Zulässig sind Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 3 BauNVO und Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO.
- b) Zulässig sind Gebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie eine Wohnung für Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen.

SO 2A - Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:

- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

SO 2B - Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:

- Betriebe zur Fremdenbeherbergung
- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

SO 1 - Ferienwohnen

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

SO 2A - Fremdenverkehr

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

SO 2B - Fremdenverkehr

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung

bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.5 Festsetzungen gemäß § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Einfriedungen sind an Grundstücksgrenzen in einem angemessenen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum zu errichten, im Folgenden mindestens in einem Abstand zur Außenkante der bestehenden Verkehrsflächen:

SO 1:

1,50m zur Mühlbecker Straße (Geh- und Radweg), 2,50m zum Gehweg östlich des Plangebiets zwischen Sparkassenallee und Uferrundweg und 1,00m zum Uferrundweg;

SO 2A:

3,50m zur Mühlbecker Straße (Geh- und Radweg) und 5,00m zur B100 - Berliner Straße (Geh- und Radweg) und dürfen eine Höhe von max. 1,80m nicht übersteigen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf eine Höhe von max. 1,20m Höhe zu begrenzen. Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen.

Gegebenenfalls sind geringfügige Abweichungen zulässig.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Auf den Grundstücken ist je 300m² ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestgröße des zu pflanzenden Baumes liegt bei 12-14cm Stammumfang. In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch max. 10,00 m.

1.7 Festsetzung gemäß §9 (3) BauGB zur Höhenlage

Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von mindestens 78,0 m üNN zu errichten.

1.8 Festsetzungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB zum Immissionsschutz

SO 2A:

Schutzbedürftige Räume in den Gebäuden auf der Fläche SO 2A sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Kompensationsmaßnahmen umfassen insgesamt 5 Maßnahmenbereiche.

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege zwei weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

2.1 M 1 - Mesophiles Grünland

1.753 m² Kräutereinsaat

2x im Jahr mähen - Schnittgut beseitigen.

Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

Achillea millefolium	0,02	g/m ²
Agrostis capillaris	0,05	g/m ²
Anthoxanthum odoratum	0,3	g/m ²
Anthriscus sylvestris	0,02	g/m ²
Campanula patula	0,002	g/m ²
Campanula rotundifolia	0,003	g/m ²
Cardamine pratensis	0,057	g/m ²
Centaurea jacea	0,021	g/m ²
Crepis biennis	0,008	g/m ²
Daucus carota	0,03	g/m ²
Dianthus carthusianorum	0,017	g/m ²
Filipendula vulgaris	0,027	g/m ²
Galium album	0,018	g/m ²
Geranium pratense	0,12	g/m ²
Hypericum perforatum	0,0033	g/m ²
Knautia arvensis	0,04	g/m ²
Lathyrus pratensis	0,11	g/m ²
Leucanthemum vulgare	0,008	g/m ²
Pastinaca sativa	0,04	g/m ²
Pimpinella major	0,034	g/m ²
Plantago lanceolata	0,032	g/m ²
Plantago media	0,0048	g/m ²
Poa pratensis	0,16	g/m ²
Ranunculus acris	0,048	g/m ²
Rumex acetosa	0,011	g/m ²
Salvia pratensis	0,036	g/m ²
Trifolium pratense	0,054	g/m ²
Trifolium repens	0,0069	g/m ²
Trisetum flavescens	0,078	g/m ²
Vicia cracca	0,205	g/m ²
Mischung	1,564	g/m ²

Herstellen einer artenreichen Kräuter- und Blumenwiese. Erforderlich ist das zweimalige Mähen Anfang Juli und im Oktober. Das Mähgut ist abzutransportieren.

2.2 M2 - Baum-Strauch-Hecke am Radrundweg

361 m² Heckengehölze

9 Stück hochstämmige Bäume

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds – Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzung dreireihig, 210 Stück Sträucher, Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

9 Stück Säuleneichen Quercus robur fastigata
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14-16

Als vitale Varietät sollte die Sorte "Koster" als Stammheister in der Größe Solitär, 5xv., mit Drahtballierung, Höhe 400-500 verwendet werden.

2.3 M 3 - Baum-Strauch-Hecke um das nördliche Baugebiet

1.707 m² Heckengehölze
25 Stück hochstämmige Bäume

Die Arten und Größen sind der Maßnahme M 2 zu entnehmen.

Pflanzung zwei- bis sechsreihig, 1.256 Stück Sträucher

16 Stück Winterlinden Tilia cordata "Rancho"
9 Stück Säuleneichen Quercus Robur fastigata "Koster" (parallel zur B100)

2.4 M 4 - Strauch-Hecke um das südliche Baugebiet

436 m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds – Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzung ein- bis zweireihig, 200 Stück Sträucher, Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

2.5 M 5 - Festgesetzte Stieleiche

An der Stieleiche ist ein fachgerechter Kronenschnitt durchzuführen. Dabei sind:

- Totholz zu entfernen
- alle reibenden Äste zurückzuschneiden oder zu entlasten
- Fehlentwicklungen zu schneiden
- Aststummel zurückzuschneiden
- aus der typischen Kronenform herauswachsende Äste zu zurückzuschneiden

Weiterhin ist eine Baumscheibe von mindestens 10m² mit Rindenmulch anzulegen. Zuvor sind in diese Baumscheibe Bodenaktivator und gütegesicherter Humus flach einzuarbeiten.

2.6 Vom 1. März bis zum 30. September ist es nicht zulässig Bäume oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die festgesetzte Stieleiche aus der Maßnahme M5 ist während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen. (§39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG)