

# **B-Plan Nr. 060/10 „Inselparadies“ der Stadt Werder (Havel)**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: geänderter Entwurf, 07.01.2019

(Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung 2015 sind gelb markiert)

### **I. Art der baulichen Nutzung**

#### **TF 1 Sondergebiet „Ferienlager“ (§ 11 BauNVO 2017)**

- (1) Das Sondergebiet „Ferienlager“, bestehend aus den Teilgebieten SO 1 bis SO 6, dient der Unterbringung von Kinder- und Jugendferienlagereinrichtungen.
- (2) Im Teilgebiet SO 1 sind zulässig:
  - Gebäude und Räume für die Verwaltung des Ferienlagers einschließlich Hausmeisterwerkstatt,
  - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes einschließlich Schank- und Speisewirtschaften und Läden,
  - Gebäude und Räume für die Fremdenbeherbergung,
  - gedeckte und ungedeckte Sportanlagen.
- (3) In den Teilgebieten SO 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3, 4 und 5 sind zulässig:
  - Bettenhäuser,
  - Ferienhäuser,
  - Räume für die Verwaltung des Ferienlagers,
  - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes einschließlich Schank- und Speisewirtschaften und Läden,
  - Gebäude und Räume für die Fremdenbeherbergung,
  - Gebäude und Räume für die Freizeitgestaltung des Ferienlagers (z. B. Werkstätten, Tonstudio).
- (4) Im Teilgebiet SO 6 sind zulässig:
  - Wohngebäude für Betriebsleiter, Aufsichtspersonal und technisches Dienstpersonal der Kinder- und Jugendferienlagereinrichtungen.
  - Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Nebenanlage in Form eines Gewächshauses oder Gartenpavillons mit einer Grundfläche von höchstens 24,0 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **TF 2 Sondergebiet „Erholung und Wassersport“ (§ 10 BauNVO 2017)**

- (1) Das Sondergebiet „Erholung und Wassersport“, bestehend aus dem Gebiet SO 7, dient dem Fremdenverkehr, der Beherbergung und dem Ferienwohnen sowie als Wasserwanderrastplatz.
- (2) Im Teilgebiet SO 7 sind zulässig:
  - Beherbergungsbetriebe,
  - Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
  - Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen und Räume für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Bezug zum Sondergebiet gemäß Absatz 1,
  - Gebäude und Räume für die Verwaltung des Hafens,
  - Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Beziehung zum Tourismus oder zum Ferienlager.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wochenendhäuser.

### **TF 3 Sondergebiet „Kfz-Stellplätze und Bootsservice“ (§ 11 BauNVO 2017)**

- (1) Das Sondergebiet „Kfz-Stellplätze und Bootsservice“, bestehend aus dem Gebiet SO 8, dient der Unterbringung der für den Ferienlagerbetrieb und den Betrieb des Sondergebiets „Erholung und Wassersport“ erforderlichen Stellplätze sowie als Fläche für Bootsliegeplätze und für Bootsservice.
- (2) Im Gebiet SO 8 sind zulässig:
- PKW- und Busstellplätze,
  - Bootstellplätze,
  - Bootsservice und Bootsreparaturwerkstatt,
  - Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

### **TF 4 Sondergebiet „Ferienhäuser“ (§ 10 BauNVO 2017)**

- (1) Das Sondergebiet „Ferienhäuser“, bestehend aus dem Gebiet SO 9, dient der Unterbringung einer Ferienhausanlage.
- (2) Im Gebiet SO 9 sind zulässig:
- Ferienhäuser,
  - Räume für die Verwaltung der Ferienhäuser,
  - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Gebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- (3) Ausnahmsweise kann die Nutzung der Ferienhäuser als Wochenendhäuser zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

**TF 5 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO 2017)

- (1) Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden in den einzelnen Gebieten wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Zweck	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)	Oberkante (OK max) in m über NHN
SO 1	Ferienlager – Sportanlagen, Verwaltung	0,6	0,8	III	-
SO 2.1	Ferienlager	0,35	-	I	38,00
SO 2.2	Ferienlager	0,8	1,2	II	42,00
SO 2.3	Ferienlager	0,6	1,2	III	46,00
SO 2.4	Ferienlager	0,6	1,2	II	-
SO 3	Ferienlager	0,5	0,8	II	46,00
SO 4	Ferienlager	0,5	1,2	III	-
SO 5	Ferienlager	0,5	1,2	III	-
SO 6	Ferienlager - Betriebswohnen	0,4	0,4	II	44,00
SO 7	Erholung / Wassersport	0,4	0,8	II	-
SO 8	Kfz-Stellplätze / Bootsservice	0,8	0,3	II	-
SO 9	Ferienhäuser	0,4	0,4	II	41,00

- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 2017 ist nicht zulässig.
- (3) Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe der Oberkanten baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

## III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie bauliche Anlagen in Grünflächen und auf Wasserflächen

**TF 6 Bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO 2017)

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 2017 sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach Maßgabe der Brandenburgischen Bauordnung zulässig.
- (2) Im Sondergebiet SO 3 „Ferienlager“ sind innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche „ASb -Aufenthalts- und Sitzbereich“ nur solche Nebenanlagen zulässig, die zum Aufenthalt und zum Sitzen im Freien dienen. Bauliche Anlagen wie Carports oder Garagen sind unzulässig.

- (3) Im Sondergebiet SO 7 „Erholung /Wassersport“ sind innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche „Fs -Freisitz Biergarten“ die für den Betrieb des Biergartens erforderlichen Bänke, Tische und Sonnenschutzvorrichtungen mit jeweils erforderlichen Befestigungen zulässig.

#### **TF 7 Bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünes Klassenzimmer“ ist auf einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> ein Unterstand zulässig.
- (2) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage 1 ist die Anlage eines befestigten Sitzplatzes bis zu einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage 2, ist das Anlegen von mit Rasenansaat begrüntem Regenwasserversickerungsmulden zulässig. **TF 12 Absatz 4 bleibt unberührt.**
- (4) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestelle 2 ist ein überdachter Sitzplatz/Pavillon bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.
- (5) Innerhalb der privaten Grünfläche „Freiluftbühne“ ist eine befestigte Theaterbühne mit **Bühnenwand und** einer Grundfläche von bis zu 120m<sup>2</sup> zulässig. Eine Überdachung oder Einhausung der Bühne ist nicht zulässig.
- (6) Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freiluftbühne“ kann nach Maßgabe des vorhandenen Bestands ausnahmsweise die Errichtung von baulichen Anlagen zum Sitzen auf Publikumsrängen sowie von Erschließungswegen und technischen Einrichtungen zugelassen werden.
- (7) Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ sind nach Maßgabe des vorhandenen Bestands bauliche Anlagen und Nebenanlagen für die im Uferbereich vorhandenen Steg- und Bootsanlagen zulässig. Geringfügige Erweiterungen und Erneuerungen an in wesentlich gleicher Stelle sind zulässig.
- (8) Innerhalb der privaten Grünfläche „Grillplatz“ sind befestigte Flächen für einen Grillplatz bis zu einer Grundfläche von bis zu 480 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Überdachung oder Einhausung der Flächen ist nicht zulässig.
- (9) Innerhalb der privaten Grünflächen sind nach Maßgabe des vorhandenen Bestands gebietsinterne Erschließungswege zulässig.
- (10) Als maßgeblicher Bestand gemäß Absatz 6, 7 und 9 gilt die vorhandene Bebauung und Versiegelung, die im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan bestand.

#### **TF 8 Bauliche Anlagen auf den Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- (1) Auf den Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Steganlage 1 und Steganlage 2 sind schwimmende und feste Bootsstege zulässig. Dabei gilt:
- (2) Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Steganlage 1 sind nach Maßgabe des genehmigten Bestands drei Steganlagen und eine Slipanlage zulässig. Die Steganlagen dürfen nur senkrecht zur Uferlinie verlaufen und jeweils eine Länge von 30 m nicht überschreiten.
- (3) Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Steganlage 2 ist für den Betrieb der Ferienhaussiedlung des SO 9 eine L-förmige Steganlage mit einer Gesamtlänge von 50 m und ausschließlich seeseitig angeordneten Liegeplätzen zulässig.

## IV. Festsetzungen zugunsten des Hochwasserschutzes

### TF 9 Festsetzungen zugunsten des Hochwasserschutzes (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und Abs. 5, § 23 Abs. 5 BauNVO 2017)

- (1) In dem festgesetzten Sondergebiet SO 9 dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen keine aufstehenden Nebenanlagen errichtet werden.
- (2) In den festgesetzten Sondergebieten SO 7 und SO 9 darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses baulicher Anlagen 30,8 m über NHN nicht unterschreiten. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
- (3) In den festgesetzten Sondergebieten SO 7 und SO 9 dürfen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche keine Räumlichkeiten (z.B. Keller, Tiefgarage, Lagerräume) errichtet werden.

### TF 10 Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 2017)

Auf den Baugrundstücken und auf den privaten Grünflächen sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

## V. Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

### TF 11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche „GF 1“ ist in einer Mindestbreite von 2,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## VI. Grünordnerische Festsetzungen

### TF 12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen Badestelle 1 und Badestelle 2 sind dauerhaft als Vegetationsflächen für Landschaftsrasen zu erhalten.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist mit einer Landschaftsrasen-Kräuter-Mischung einzusäen und mit mindestens 300 Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünanlagen 1, 4, 5 und 6 sind mit einer Landschaftsrasen-Kräuter-Mischung einzusäen und locker flächig mit einem Gehölz (1) je 8 m<sup>2</sup> Grünanlagenfläche aus der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei ist gebietsheimisches Pflanzgut aus dem ostdeutschen Tiefland zu verwenden und das Vermehrungsgut muss von anerkannten Erntebeständen des Gehölzregisters des Landes

Brandenburg gewonnen werden. Für Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.

(4) Das in der Grünanlage 2 befindliche und nach § 30 BNatSchG geschützte Strauchweidengebüsch ist zu erhalten und bei Abgang gleichartig nachzupflanzen. Für die Nachpflanzungen sind Stecklinge der Grau-Weide (*Salix cinerea*) oder der Ohr-Weide (*Salix aurita*) vorzusehen. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut aus dem ostdeutschen Tiefland zu verwenden. Das Vermehrungsgut muss von anerkannten Erntebeständen des Gehölzregisters des Landes Brandenburg gewonnen werden.

(5) Innerhalb der Grünanlage 3 ist ein zum nordwestlich gelegenen Erlenwald hin orientierter zweischichtiger Waldmantel, unterteilt in einen äußeren und inneren Bereich herzustellen. Der innere Waldmantel soll direkt an den Erlenwald angrenzen und durch einen südöstlich anschließenden äußeren Waldmantel ergänzt werden. Die Gesamtfläche der Grünanlage 3 soll zu etwa gleichen Anteilen aus innerem und äußerem Waldmantel bestehen.

Für den Aufbau des inneren und äußeren Waldmantels ist gebietsheimisches Pflanzgut aus dem ostdeutschen Tiefland zu verwenden. Das Vermehrungsgut muss von anerkannten Erntebeständen des Gehölzregisters des Landes Brandenburg gewonnen werden. Für Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.

Zulässig für den Aufbau des inneren Waldmantels sind folgende Gehölze: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Zulässig für den Aufbau des äußeren Waldmantels sind folgende Gehölze: Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Wild-Birne (*Pyrus pyraster* agg.)\*, Wild-Apfel (*Malus sylvestris* agg.)\*.

\* Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen

## PFLANZLISTE

<b>Sträucher</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND VERMERKE (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

### **Landschaftsschutzgebiete**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (GVBl.II/98, [Nr. 18], S.426), zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II Nr. 05). Die Verträglichkeit der Planung mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Bescheid vom ... (AZ ...) festgestellt.*

*Innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung dargestellten Flächen haben die Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit Vorrang vor den entgegenstehenden Regelungen der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet; Aufgrund der Zustimmung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft gilt § 4 Abs. 1 bis 3 LSG-VO „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ hier nicht mehr.*

### **Naturschutzgebiete**

*Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Naturschutzgebiet „Glindower Alpen“ (Verordnung über das Naturschutzgebiet „Glindower Alpen“ vom 30. Juni 1995 (GVBl. II/95, [Nr. 64], S. 591), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 10. November 2016 (GVBl. II/16, [Nr. 63]). Die Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Naturschutzgebiet wurde mit Bescheid vom 09.09.2015 (AZ 370L606560115) erteilt.*

### **Bodendenkmal**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das geschützte Bodendenkmal Nr. 31053.*

### **Überschwemmungsgebiete § 76 Abs. 3 WHG (HQ 100)**

*Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Uferbereiche sind teilweise von Überlagerungen mit Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Abs. 1 WHG betroffen. Die noch nicht rechtsverbindlichen Gebietsabgrenzungen der Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Abs. 3 WHG i.V.m § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB in der Planzeichnung vermerkt.*