Teil B (Text) - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiete "Hotel/Freizeiteinrichtung"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete SO 1 bis SO 7 mit der Zweckbestimmung "Hotel/Freizeiteinrichtung" dienen vorwiegend der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes (Hotel), diesem Betrieb dienenden Anlagen und Einrichtungen sowie ~~untergeordnet~~ der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen.
Der Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) und die diesem zugeordneten Beherbergungsstätten sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Im Plangeltungsbereich ist in dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) insgesamt als Höchstwert eine Bettenzahl von 295 ~~299~~ zulässig.
~~In allen Sondergebieten sind Abstellplätze für Fahrräder zulässig, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind.~~

1.2 Im Sondergebiet SO 1 sind zulässig:
1. ~~eine~~ Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet ~~ist sind~~,
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) dienen und diesem zugeordnet sind:
   - Schank- und Speisewirtschaften sowie Flächen für die Außengastronomie mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
   ~~- Anlagen für an die Hotelnutzung angegliederte Gesundheits- und Wellnessbereiche,~~
   - Anlagen für die Verwaltung,
   - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, ~~die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen~~
   - alle sonstigen Nebenanlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~Beherbergungsbetriebe~~ notwendig bzw. erforderlich sind.
~~3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die dem Beherbergungsbetrieb und der gastronomischen Nutzung zugeordnet sind.~~

1.3 Im Sondergebiet SO 2 sind zulässig:
1. Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind,
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) dienen und diesem zugeordnet sind:
   - Schank- und Speisewirtschaften sowie Flächen für die Außengastronomie mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
   ~~- Anlagen für an die Hotelnutzung angegliederte Gesundheits- und Wellnessbereiche,~~
   - Anlagen für die Verwaltung,
   - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, ~~die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen~~
   - alle sonstigen Nebenanlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~Beherbergungsbetriebe~~ notwendig bzw. erforderlich sind.
~~3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die dem Beherbergungsbetrieb und der gastronomischen Nutzung zugeordnet sind.~~

Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 2 ~~in den Sondergebieten SO 1 bis SO 7~~ zugelassen werden ~~wenn sie jeweils dem in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind~~:
1. eine Wohnung, für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~Beherbergungsbetrieb~~ zugeordnet ist,
2. ein Laden ~~können~~, der ~~in dem~~ Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~Beherbergungsbetrieb~~ zugeordnet ist ~~sind~~ und ~~zwecknah~~ eine Verkaufsfläche von 125 m² nicht überschreitet, mit dem Schwerpunkt regional erzeugte Produkte aus den Sortimenten:
   - Nahrungsmittel und Getränke,
   - Textilien,
   - Bekleidung,
   - Schuhe und Lederwaren,
   - keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
   - Spielwaren,
   - Bücher und Zeitschriften.
   Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.
~~3. Räume für freie Berufe, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb oder dem Betrieb für Gesundheits- und Wellnessbereiche (Spa) stehen~~
~~4. Räume für touristische Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen~~

1.4 In den Sondergebieten SO 3 und SO 4 sind zulässig:
1. Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind,
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) dienen, diesem zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:
   - Schank- und Speisewirtschaften mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
   ~~- Anlagen für an die Hotelnutzung angegliederte Gesundheits- und Wellnessbereiche,~~
   - Anlagen für die Verwaltung,
   - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, ~~die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen~~
   - alle sonstigen Nebenanlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~Beherbergungsbetriebe~~ notwendig bzw. erforderlich sind.
~~3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.~~

1.5 Im Sondergebiet SO 5 sind zulässig:
1. Beherbergungsstätten, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind,
2. Anlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) dienen, diesem zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:
   - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, ~~die im Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen~~
   - alle sonstigen Nebenanlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~Beherbergungsbetriebe~~ notwendig bzw. erforderlich sind.
~~3. Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, die ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.~~

1.6 Im Sondergebiet SO 6 sind zulässig:
1. Anlagen für Gesundheits- und Wellnessbereiche (Spa), die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind,
2. Anlagen, die dem Betrieb ~~der~~ ~~für~~ Gesundheits- und Wellnessbereiche dienen, diesem zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind:
   - Schank- und Speisewirtschaften sowie Flächen für die Außengastronomie mit allen erforderlichen Nebenanlagen,
   - Anlagen für eine sportliche oder spielerische Betätigung sowie Anlagen für kulturelle Zwecke,
   - alle sonstigen Nebenanlagen, die für die Anlagen für Gesundheits- und Wellnessbereiche (Spa) notwendig bzw. erforderlich sind.
~~3. Stellplätze für Fahrräder.~~

1.7 Im Sondergebiet SO 7 sind zulässig:
1. ~~e~~ Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zugeordnet sind, soweit die Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 nicht wesentlich gestört werden,
   ~~2. Ver- und Entsorgungsanlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) notwendig bzw. erforderlich sind.~~
2. Garagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~Beherbergungsbetriebe~~ notwendig sind.
   ~~3. alle sonstigen Anlagen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) notwendig bzw. erforderlich sind.~~
   ~~4. Abstellplätze für Fahrräder.~~

1.8 Unzulässig in den Sondergebieten SO 1 bis SO 7 sind:
1. Einrichtungen im Sinne eines Freizeit-Vergnügungsparks (z.B. Fahrgeschäfte, Schaubuden usw.)
2. Vergnügungsstätten

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

~~2.1~~ Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen und Lüftungsanlagen, ist um bis zu 4,00 m zulässig, wenn für bauliche Anlagen ein Höchstmaß für deren Firsthöhe festgesetzt wurde.

(Hinweis: Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich der Festsetzung des Höchstmaßes der Firsthöhe liegt bei etwa 51,7 m über NHN im DHHN2016.)

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

~~1.2~~ Die im Plangeltungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Private Parkfläche und Zuwegung zu Sondergebiet SO 7" dient vorwiegend der Ablage von Stellplätzen. Zulässig sind ausschließlich Stellplätze, die dem Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) ~~zwecknahe dem in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen~~ zugeordnet sind.

~~4.1~~ **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Nebenanlagen unzulässig, mit Ausnahme von Parkwegen, Brücken über den Graben westlich des sog. Schlosses ~~in die Anlage von Wegen zur Wiederherstellung und Erschließung der denkmalgeschützten Parkanlage und zur Anbindung von Nutzungen der Sondergebiete~~ sowie von Aufstellflächen für die Feuerwehr. ~~zulässig.~~

5 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 ~~4.1~~ Die als Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust an derselben Stelle nachzupflanzen.

5.2 Am Südufer des Mühlenteiches ist mit der Anpflanzung von Pyramiden-Eichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') ~~4.2~~ als Hochstämme entlang eines wiederherzustellenden Parkweges eine Allee wiederherzustellen.

5.3 Entlang des Parkweges zwischen den Sondergebieten SO 2 und SO 5 ist durch die Anpflanzung von ~~4.3~~ Obstbäumen als Hochstämme alter regionaltypischer Obstsorten eine Allee wiederherzustellen.

Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

5.4 Im Sondergebiet SO 5 sind mindestens ~~32~~ 29 Obstbäume in Gruppen und/oder als Einzelbäume als ~~4.4~~ Hochstämme alter regionaltypischer Obstsorten anzupflanzen.

5.5 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind die nicht überbaubaren Grundflächen parkartig mit Bäumen, ~~4.5~~ Sträuchern, Rasen-/Wiesenflächen und/oder sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

5.6 Die Befestigung von Stellplätzen und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. ~~4.6~~ mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig.
Für Fahr- und Fußwege ist eine Vollversiegelung zulässig.

5.7 Das auf den überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Nieder- ~~4.7~~ schlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern.

5.8 Der Eiskeller, in der Planzeichnung mit dem Buchstaben 'E' gekennzeichnet, ist als nachgewiesenes Winter- ~~4.8~~ quartier von Fledermausarten zu erhalten und vor unbefugtem Betreten zu sichern.

5.9 Beleuchtungen außerhalb der Gebäude dürfen, als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme, nur nach ~~4.9~~ Maßgabe der Lichtleitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (SCHMID et al. 2012) erfolgen.

5.10 Das Artenschutzhaus (Maßnahme Acsr 5) ist gemäß den Vorgaben des Kapitels 2.3 des Umweltberichtes im ~~4.10~~ mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen und in der Planzeichnung mit "ARV" gekennzeichnen Baufeld im Sondergebiet SO 2 zu errichten. ~~Der konkrete Standort ist abzustimmen.~~

5.11 Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehe- ~~4.11~~ nen Flächen (SPE-Flächen) sind zur Kompensation artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Zauneidechsenhabitate sowie Schlingnatter-Winterquartiere gemäß den Vorgaben des Kapitels 2.3 des Umweltberichtes vor Baubeginn herzustellen und während der gesamten Bauphase zu unterhalten.

5.12 Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehe- ~~4.12~~ nen Flächen (SPE-Flächen) sind nach der Bauphase als lebensraumerhaltende Pflegemaßnahmen die Entnahme von Vegetation und Mahd abschnittsweise sowie Ausbessern von Strukturelementen durchzuführen und dauerhaft unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes vorzusehen.

~~6 5~~ **Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 ~~und Abs. 6~~ BauGB)

Die gemäß Planzeichen dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 3, 5, 643, 644, 645, 646, 648, 1022, 1029, 1033, 1035 und 1037 in der Flur 12 der Gemarkung Schönwalde des Bebauungsplanes zu belasten.

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

01. Maßnahmen und Eingriffe im Sinne des § 9 Abs. 1 BbgDSchG, die innerhalb des Gartendenkmals erfolgen sollen, sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Es ist daher denkmalfachlich geboten, dass sämtliche Artenschutzmaßnahmen nicht ausschließlich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim sondern auch mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen sind.

02. Es ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen, die die Aufgaben nach der Maßnahme „Ökologische Baubegleitung" in Kapitel 2.3 des Umweltberichts übernimmt und Ansprechpartner bei artenschutzrechtlichen Fragen vor und während der Bauzeit ist.

03. Folgende Bauzeitenregelungen sind einzuhalten:
Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln und Fledermäusen bzw. der Zerstörung von Gelegen oder Fledermausquartieren sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mahd, Rodung, Abschieben von Oberboden, Baumfällung, Gebäudeabriss) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar erfolgen.
Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter (vgl. Maßnahme „Bauzeitenregelung" Kapitel 2.3 des Umweltberichts) zulässig.
Das Gebäude des ehemaligen Instituts für Fremdsprachen (wesentliche Lage im Sondergebiet SO 3) darf aufgrund der bekannten Nutzung als Fledermaussommerquartier und Fledermauswinterquartier nur in einem eingeschränkten Zeitfenster zwischen Anfang September und Mitte Oktober abgerissen werden.

04. Vor einer Baumfällung ist eine Baumkontrolle erforderlich. Der Baum ist durch einen Fachgutter auf Nistständen von Brutvögeln sowie Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Nststätten oder Quartiere festgestellt werden, sind diese durch geeignete Ersatzquartiere auszugleichen [vgl. Maßnahmen „Baumkontrolle", „Ersatznistkasten an Bäumen (Brutvögel)", „Ersatzquartierskästen an Bäumen (Fledermäuse)" in Kapitel 2.3 Umweltbericht].

05. Abzureißende Bestandsgebäude sind vorab durch einen Fachgutachter auf Nststätten von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Nststätten oder Fledermausquartiere festgestellt werden, sind diese durch geeignete Ersatzquartiere auszugleichen [vgl. Maßnahmen „Gebäudekontrolle", „Ersatzquartiere an Gebäuden (Brutvögel)", „Ersatzquartiere an Gebäuden (Fledermäuse, Sommerquartiere)", „Artenschutzhaus" in Kapitel 2.3 Umweltbericht].

06. Im Geltungsbereich sind potenziell Habitatbäume der xylobionten Käferarten Eremit und Heldbock vorhanden. Sollten im Rahmen des Bauvorhabens als Habitatbäume für die Arten Eremit und Heldbock geeignete Bäume [vgl. Maßnahme „Kontrolle von Habitatbäumen" in Kapitel 2.3 Umweltbericht] zur Fällung vorgesehen werden, sind diese vorab auf ein Vorhandensein dieser Käferarten zu kontrollieren. Bei Feststellung von besiedelten Habitatbäumen der Käferarten Eremit oder Heldbock sind geeignete Maßnahmen in Absprache mit der ÖBB und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen und durchzuführen.

07. Während der Bauzeit steht nur ein verringerter Lebensraum für die vorhandene Zauneidechsenpopulation zur Verfügung. In diesem Zeitraum muss die zentral gelegene Grünfläche (ehem. Sportplatz) für eine größere Individuenanzahl von Zauneidechsen geeignet sein. Es sind dafür temporär zusätzliche Habitatstrukturen für Zauneidechsen einzubringen, um die Fläche damit strukturell für eine höhere Individuendichte zu optimieren.
Auf der Fläche sind je 100 m² drei Habitatstrukturen (1x Winterquartiersstruktur, 1x Eiablageplatz, 1x Totholzstruktur) einzubringen und gleichmäßig über die gesamte Fläche zu verteilen. Größe, Material und Gestaltung der Strukturen sind der Maßnahme „Temporäre Habitataufwertung" in Kapitel 2.3 des Umweltberichts zu entnehmen.
Die zusätzlichen Habitatstrukturen können nach Beendigung der Bauzeit, wenn der gesamte Zauneidechsenlebensraum wieder zur Verfügung steht, aus der Fläche entnommen werden. Der Zeitraum der Entnahme hat nach den Angaben der Maßnahme „Temporäre Habitataufwertung" in Kapitel 2.3 im Umweltbericht zu erfolgen.

08. In der Bauzeit muss die Tötung von Individuen der Arten Zauneidechse und Schlingnatter ausgeschlossen werden können. Im Bereich der Baufelder ist dafür eine Vergrämung der Zauneidechse und der Schlingnatter aus ihrem derzeitigen Lebensraum notwendig. Dafür sind die betroffenen Flächen im Bereich der geplanten Baufelder vor dem Errichten eines Reptilienschutzzaunes oberflächlich zu beräumen. Habitatstrukturen sind nach Maßgabe der Maßnahme „Vergrämen von Zauneidechse und Schlingnatter" des Kapitels 2.3 im Umweltbericht zu entfernen, um den Lebensraum temporär zu entwerten.
Die Vergrämung hat vor Beginn der Aktivitätszeit (witterungsabhängig voraussichtlich Mitte März) bis Ende März zu erfolgen. Der Aufbau eines Reptilienschutzzaunes darf erst nach Ende der Vergrämung erfolgen.

09. Um eine Tötung von Individuen der Arten Zauneidechse, Schlingnatter und Moorfrosch in einem Baufeld während der Bauzeit auszuschließen, sind ein Reptilienschutzzaun und Schlangenbleche um die Baufelder zu errichten.
Lage, Ausführung, zeitliche Bedingungen sowie die Kontrolle und Pflege des Schutzzauns und der Schlangenbleche sind den Angaben der Maßnahmen „Amphibien-/ Reptilienschutzzaun" und „Ausbringen von Schlangenblechen" in Kapitel 2.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

10. Das Abfangen von trotz Vergrämung und nach Errichtung des Reptilienschutzzaunes im Baufeld verbliebenen Zauneidechsen und Schlingnattern hat nach den Maßgaben der Maßnahme „Abfangen Zauneidechse" des Kapitels 2.3 des Umweltberichts zu erfolgen.

11. Für die als Lebensraum der Zauneidechse vorgesehenen Flächen hat ein Monitoring zu erfolgen. Die Vorgaben sind der Maßnahme „Monitoring Zauneidechse" in Kapitel 2.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

12. Bei Verlust von Quartierstrukturen von Fledermäusen oder Nststätten von Brutvögeln sind Ersatzquartierskästen bzw. Ersatznistkästen an Bäumen und Gehölzen nach den Angaben der Maßnahmen „Ersatzquartierskästen an Bäumen (Fledermäuse)" und „Ersatznistkästen an Bäumen (Brutvögel)" und des Kapitels 2.3 des Umweltberichts anzubringen.

13. Für das Artenschutzhaus hat ein Monitoring zu erfolgen. Die Vorgaben sind der Maßnahme „Monitoring Artenschutzhaus" in Kapitel 2.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

14. In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September ist das Abschneiden, Fällen, Roden oder das auf anderweitige Weise Beseitigen von Bäumen, Gebüsch oder Ufervegetation unzulässig.

15. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

16. Alle Zahlenwerte der Legende sind als Beispiele zu verstehen. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.

17. Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Wandlitz hingewiesen:
   - Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung), ausgefertigt 14.09.2016
   - Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder -Stellplatzsatzung-, 2. Änderung, Stand September 2019, in Kraft getreten am 01.01.2020

18. Die Lichtleitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (SCHMID et al. 2012) muss von der Gemeinde Wandlitz während der Dienststunden für jedermann einsehbar vorgehalten werden.

19. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel", dessen Mitglied die Gemeinde Wandlitz ist. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Faassung.

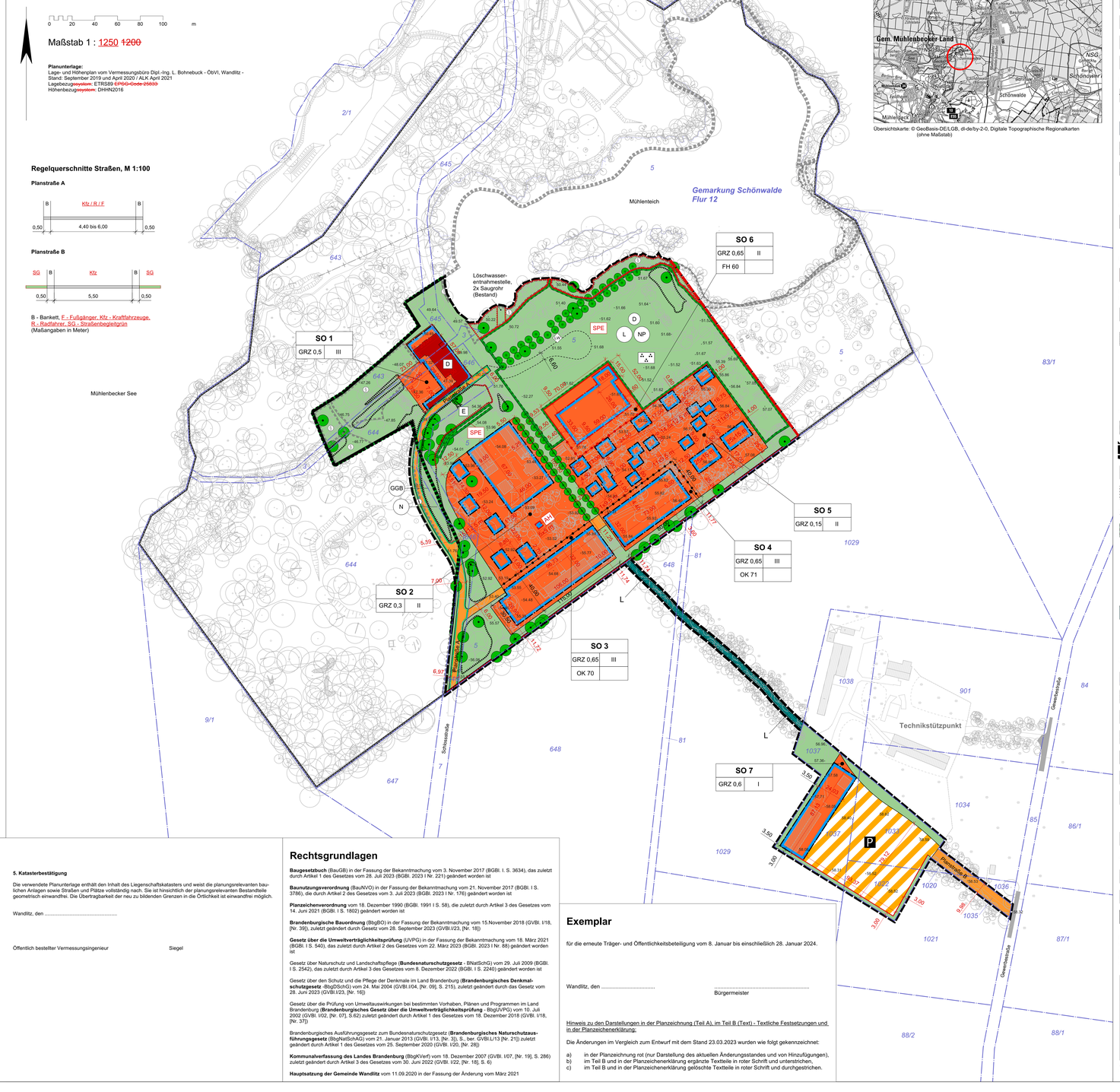
20. Die in der Satzung der Gemeinde Wandlitz über den Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle" genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Hochbauamt/SG Bauleitplanung und Bauverwaltung der Gemeinde Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157, 16384 Wandlitz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Satzung der Gemeinde Wandlitz über den
Bebauungsplan "Schloss und Park Dammsmühle"

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1250 ~~1200~~

Planunterlage:
Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. L. Bohnebuck - ÖbVI, Wandlitz -
Stand: September 2019 und April 2020 / ALK April 2021
Lagebezugssystem: ETRS89 ~~EPSG-Code 25833~~
Höhenbezugssystem: DHHN2016

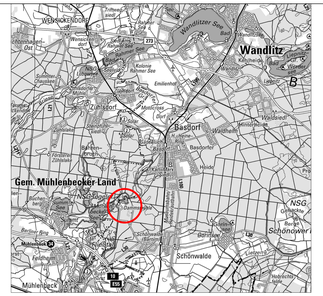


Regelquerschnitte Straßen, M 1:100

Planstraße A

Planstraße B

B - Bankett, F - Fußgänger, Kfz - Kraftfahrzeuge, R - Radfahrer, SG - Straßenbegleitgrün
(Maßangaben in Meter)



Übersichtskarte: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Digitale Topographische Regionalkarten (ohne Maßstab)

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)

- SO — Sondergebiete SO 1 bis SO 7 "Hotel/Freizeiteinrichtung" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.8

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ~~§ 16 BauNVO~~)

- GRZ 0,... — Grundflächenzahl (Dezimalzahl) gemäß § 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.09.2008
- FH — Höchstmaß für Firsthöhe in Metern über NHN im DHHN2016 gemäß § 18 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2 ~~2.1~~
- OK — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NHN im DHHN2016 gemäß § 18 BauNVO. (Hinweis: Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Bereich dieser Festsetzung zwischen ca. 55,5 m und ca. 56,5 m über NHN im DHHN2016.)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (Mittelachse der schwarzen Liniendarstellung geltend) ~~gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO~~

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie ~~auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung~~
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3 ~~1.2~~
  Zweckbestimmung:
  P — Private Parkfläche und Zuwegung zu Sondergebiet SO 7

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 ~~und Abs. 6~~ BauGB)

- private Grünfläche
  Zweckbestimmung:
  A — Parkanlage i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 ~~und Abs. 6~~ BauGB)

- Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 ~~und Abs. 6~~ BauGB)

- SPE — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m textlichen Festsetzungen Nr. ~~4.10~~, 5.11 ~~4.11~~ und 5.12 ~~4.12~~
- Umgrenzung von Flächen ~~mit Bindungen für Bepflanzungen und~~ für die Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Baum (symbolische Darstellung, nicht Größe der Baumkrone) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.1 ~~4.1~~
- Anpflanzung von Baum i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 ~~4.2~~ und 5.3 ~~4.3~~
- AH — Kennzeichnung Standort für Artenschutzhaus i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.10 ~~4.10~~

Sonstige Planzeichen

- L — mit einem Leitungsrecht i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. ~~6~~ 5 zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Innenkante der Liniendarstellung geltend) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- LW — Standort geplante zentrale Löschwasserentnahmestelle mit Darstellung der Bewegungsfläche für Feuerwehr

2. Nachrichtliche Übernahmen

- GGB — Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- N — Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) FFH-Gebiet DE 3346-304 "Tegeler Fließtal" (Natura 2000-Gebiet)
- L — Naturschutzgebiet (NSG) 3346-505 "Tegeler Fließtal"
- NP — Landschaftsschutzgebiet (LSG) 3246-602 "Westbarnim" (der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im LSG)
- D — Naturpark (NP) 3246-701 "Barnim" (der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im NP)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- D — Gartendenkmal
- Baudenkmal (Gebäude)

3. Darstellungen der Planunterlage (ohne Normcharakter)

- 644 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, Angabe Gemarkung und Flur
- vorhandene Bebauung
- Weg mit/ohne Einfassung
- sonstige Abgrenzung
- Geländeböschung
- + 54,00 — Bestandshöhe (Auswahl)
- Laubbaum/Nadelbaum
- E — Standort Eiskeller
- verrohrter Teilabschnitt Ablauf Mühlenteich ~~(Abschnitt von Nr. L-123 "Mühlenfließ")~~

4. Hinweise

- § — gesetzlich geschütztes Biotop
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (Lage außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Lage außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans)

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

GEMEINDE WANDLITZ, PRENZLAUER CHAUSSEE 157, 16348 WANDLITZ	Projekt-Nr.: 30191
BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSS UND PARK DAMMSMÜHLE"	Plan-Nr.: 200.2
3. ENTWURF FÜR DIE ERNEUTE TRÄGER- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	Datum: 08.12.2023
STEFAN PULKENAT — LANDSCHAFTSARCHITEKT	Gez. JN
Fritz-Reuter-Str. 32 — 17139 Gielow — Tel. 039957/ 251 0 — Fax 039957/ 251 25	Planverfasser
	DIPL.-ING./ BDLA

G:_PROJEKTE_BB-PLAN\Dammsmühle\Planen\2_Entwurf\2023-12-06_B-Plan Dammsmühle_3. Entwurf.vwx; [200.2]; 3. Entwurf Änderungen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloss und Park Dammsmühle" (Beschluss Nr. BV-GV/2019-0065) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wandlitz, den .....

Bürgermeister — Siegel

2. Satzung

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (Beschluss Nr. ..... / .....).

Wandlitz, den .....

Bürgermeister — Siegel

3. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung als Satzung vom ..... übereinstimmen.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt Wandlitz, den .....

Bürgermeister — Siegel

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz Nr. ...../....., vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen