

# Satzung der Fontanestadt Neuruppin über den Bebauungsplan Nr. 54 "Ferien- und Erholungspark Gildenhall"

## Entwurf Juni 2009

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Investitionserl.- und WohnbaulandG v. 23.04.1993 und die Brandenburgische Bauordnung in der seit dem 01.09.2003 gültigen Fassung

### Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



**Hinweis:** Erstellung der Kartengrundlage im Februar 2007 durch: obVI D. Fienke & A. Horst, Adolf-Dochert-Straße 4, 16615 Oranienburg und Vermessungsbüro Henzgen, Rheinstraße 4b, 16833 Fehrbellin  
Gemarkung Alt Ruppin, Flur 1, Flurstücke 286, 287, 288 und 643

### Zeichenerklärung zu Teil A Festsetzungen

	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	<b>Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz</b>
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 10 BauNVO)		Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)	hier: Einhaltung von Gebäuden (§ 172 (1) BauGB)
	Sonstige Sondergebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 10 BauNVO)	Zweckbestimmung: Elektrizität, hier Tragwerke	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>Grünflächen</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
<b>GRZ 0,2</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 § 19 BauNVO)	öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	G zug. Allg. Zweckbestimmung: Gehweg zugunsten der Allgemeinheit
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 20 BauNVO)	hier: Verkehrsbelästigung	überbauten Fläche für Bootschuppen in der Grünfläche (siehe Teil B, Nr. 6)
<b>Hinweis:</b> Zu beachten ist die Definition eines Vollgeschosses gemäß § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der seit dem 01.09.2003 rechtskräftigen Fassung		private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)	Genze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)		Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>
Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)		<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 (6) BauGB)
<b>Verkehrflächen</b>		Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25a BauGB)	hier: Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald und Seengebiet"
öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)		Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)	<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>
private Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)		Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)	Numerus des Baufeldes
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)		Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	zukünftig fortzuführende Gebäude
Zweckbestimmung Fußweg		Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)	
Zweckbestimmung Parkstraße			
Ein- und Ausfahrt, hier zur Parkstraße (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)			

### Teil B Textliche Festsetzungen

#### I. Städtebauliche Festsetzungen

- Für die gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Sondergebiete SO (E) in den Baufeldern Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 bis 10 ist der Bau von Ferienhäusern zulässig, die einem wechselnden Personalkreis zur Erholung dienen.
- Für das gemäß § 11 BauNVO sonstige Sondergebiet SO (S) im Baufeld Nr. 4 sind folgende Nutzungen zulässig: Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen sowohl für die Nutzer der Ferienhäuser als auch für die Allgemeinheit und für die Nutzer der Einrichtungen aus den sonstigen Sondergebieten SO (S) der Baufelder Nr. 11, 12 a und 12 b mit den dortigen Gesetzen über Tiererhaltung, wobei es zusätzlich zulässig ist, Anlagen zu errichten, für soziale, gesundheitliche und therapeutische Zwecke mit einem zeitlich begrenzten betreuten Aufenthalt. In diesem Zusammenhang wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet des Baufeldes Nr. 4 maximal 3 Mitarbeiterwohnungen errichtet werden dürfen mit zusammen höchstens 300 qm Grundfläche.
- Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet im Baufeld Nr. 11 mit der ehemaligen Villa (Seehotel Gildenhall) sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für soziale, gesundheitliche und therapeutische Zwecke mit einem zeitlich begrenzten betreuten Aufenthalt
  - Vorrichtungsanlagen für Betriebe oder Anlagen, die sich innerhalb des Bebauungsgebietes befinden
 maximal 2 Mitarbeiterwohnungen mit zusammen höchstens 250 qm Grundfläche
- Für die gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 12 a und 12 b sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Anlagen für soziale, gesundheitliche und therapeutische Zwecke mit einem zeitlich begrenzten Aufenthalt
  - Für das Sondergebiet Nr. 12 b wird festgesetzt, dass dort zusätzlich maximal 2 Mitarbeiterwohnungen zulässig sind mit zusammen höchstens 250 qm Grundfläche
- Für die private Grünfläche zwischen den Sondergebieten Nr. 11, 12 a, 12 b und dem Planweg A ist es zusätzlich, innerhalb dieser Grünflächen Verkehrsflächen zu errichten, die zur verkehrlichen Erschließung der Sondergebiete dienen.
- Es sind für die Abfallentsorgung in den Sondergebieten zentrale Abfallbehandlungsanlagen anzulegen und für das Auslaufen von Entsorgungsfahrzeugen freizuhalten. Diese zentralen Abfallbehandlungsfacilitäten müssen eine Lage direkt am Planweg A erhalten, um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.
- In den Sondergebieten der Baufelder Nr. 1 bis 10 ist der Bau von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen nicht zulässig.
- Innhalb der privaten Grünflächen am Ruppiner See sind an 2 Standorten durch Baugrenzen jeweils 42 qm große Baufelder A und B festzusetzen. Dort ist es zulässig, bauliche Anlagen zu errichten mit einer wasserbezogenen Nutzung, wie Boot- oder Gerätegaragen oder eine Bootvermietung.
- Innhalb der privaten Grünflächen und im Norden des Sondergebietes im Baufeld Nr. 12 a sind jeweils bis zu 3,0 m breite Gehrechte (G 1 bis G 4) zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen. Es ist zulässig, im Rahmen der Realisierung dieser Gehrechte die Flächen bis zu 10,0 m in beide Richtungen zu verlegen, wenn es aus gestalterischen oder bautechnischen Gründen erforderlich ist.
- Es wird festgesetzt, dass im Bereich des Gehrechtes 2 m Bereich des Seufers eine Wasserfläche der Allgemeinheit als Liegewiese zur Verfügung steht. Diese der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Liegewiese muss eine Fläche von mindestens 500 qm umfassen mit mindestens 20 m an der Wasseroberfläche des Ruppiner Sees.
- Maximale Gebäudehöhen in den Sondergebieten Ferienhäuser
- Für die Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 1, 2, 3, 5 und 6 dürfen die Sockelhöhe der Gebäude, als Oberkante Erdgeschossfußboden, nicht höher sein als 0,50 m über der mittleren Höhe des gewässerten Bodens innerhalb der jeweiligen Baufelder. Für die in den Baufeldern Nr. 1, 2, 3, 5 und 6 errichteten Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m über der dort zulässigen Sockelhöhe festgesetzt.
- Für die Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 7 bis 10 darf die Sockelhöhe der Gebäude als Oberkante Erdgeschossfußboden an der Gebäudesite, die auf der höheren Hangseite liegt, nicht höher als 0,50 m über dem dort vorhandenen Grundstücksniveau liegen. Für die in den Baufeldern Nr. 7 bis 10 errichteten Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m über der dort zulässigen Sockelhöhe festgesetzt.
- Das 3. Vollgeschoss im Sondergebiet des Baufeldes Nr. 12 a darf nur als Dachgeschoss unter geneigten Dachflächen gebaut werden. Dieses beinhaltet auch die Zulassung eines Putzgeschosses. Der Bau eines Staffgeschosses bis 3. Vollgeschoss ist nicht zulässig.
- Für die Hauptdächer der Gebäude in den Sondergebieten der Baufelder Nr. 1 bis 10 (Ferienhausgebiete) wird eine Dachneigung von mindestens 15° festgesetzt.

#### II. Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind zu pflanzen und zu erhaltende Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit derselben Baumart mit der Mindestpflanzqualität, Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe oder bei der jeweiligen Pflanzung verwendete Pflanzqualität zu ersetzen
- An den in der Planzeichnung in der Verkehrsfläche des Planweges Nr. A gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Winterlinden (Tilia cordata) als Ergänzung der Alleebaumreihe mit der Mindestpflanzqualität, Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Sondergebieten und nördlich der Planstraße
  - Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 1 bis 3 (Ferienhausbereich Waldrand) innerhalb der dort festgesetzten Sondergebiete SO (E) oder ersatzweise auch innerhalb der diesen Bereich durchgehenden privaten Verkehrsflächen insgesamt 30 Einzelbäume als Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität, Hochstamm, Stammumfang 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in dem Bereich der Baufelder Nr. 4 bis 10 (Ferienhausbereich Seefers) innerhalb der dort festgesetzten Sondergebiete SO (S) und SO (E) oder ersatzweise auch innerhalb der diesen Bereich durchgehenden privaten Verkehrsflächen insgesamt 35 Einzelbäume mit der Mindestpflanzqualität, Hochstamm, Stammumfang 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen sind. Die Laubbäume, die innerhalb dieser Baufelder erhalten bleiben, können bei der oben festgesetzten Zahl zu pflanzenden Bäumen mit angerechnet werden, wenn sie zum Zeitpunkt des dortigen Baubeginns einen Stammumfang von ebenfalls mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe aufweisen.
  - Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 11, 12 a und 12 b Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in dem Bereich der Baufelder Nr. 11, 12 a und 12 b (Gesundheits- und Therapiebereich) innerhalb der dort festgesetzten Sondergebiete SO (S) insgesamt 30 Einzelbäume als Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität, Hochstamm, Stammumfang 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen sind. Die Laubbäume, die innerhalb dieser Baufelder erhalten bleiben, können bei der oben festgesetzten Zahl zu pflanzenden Bäumen mit angerechnet werden, wenn sie zum Zeitpunkt des dortigen Baubeginns einen Stammumfang von ebenfalls mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe aufweisen.
  - Verkehrsbelästigung nördlich der Planstraße (Flurstück 643) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in der als Verkehrsbelästigung festgesetzten öffentlichen Grünfläche, nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße, auf dem Flurstück 643 an den dort festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen insgesamt 20 Einzelbäume als Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität, Hochstamm, Stammumfang 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

- Pflanzungen / Erhaltung von Pflanzungen
  - Erhalt von Gehölzpflanzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind für eine insgesamt 720 qm große, 3 m breite Fläche an der nördlichen B-Planzeile am Rand der Baufelder Nr. 12 a und 12 b die dort vorhandenen Gehölzstrukturen flächentreu zu erhalten und bei natürlichem Abgang die Gehölze mit entsprechenden, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.
  - Heckpflanzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den jeweiligen Baufeldern Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit standortgerechten Hecken in folgendem Flächenumfang und mit folgender Pflanzdichte zu realisieren:
    - In den Baufeldern Nr. 1 bis 3: 650 qm mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen pro Quadratmeter
    - In den Baufeldern Nr. 4 bis 10: 1.000 qm mit einer Pflanzdichte von 2 Pflanzen pro Quadratmeter
    - In den Baufeldern Nr. 11, 12 a und 12 b: 650 qm mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen pro Quadratmeter
 In den Baufeldern Nr. 12 a zusätzlich 100 qm Heckpflanzung am südlichen Rand des dort für die Allgemeinheit zugänglichen 3,0 m breiten Gehweges (G 4). Diese begleitende Hecke muss in einer Breite von 3,0 m und einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen pro Quadratmeter errichtet werden. Diese Gehölzpflanzungen müssen spätestens 2 Pflanzperioden nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in den jeweiligen Baufeldern erfolgen.
- Wasserundurchlässige Materialien beim Stellplatzbau Stellplätze oder Stellplatzanlagen sind mit wasserundurchlässigem Material herzustellen (wasserundurchlässige Decke, Porenbeton, breittufige Pflastersteine o. A.)

- Artenliste 1 - Laubbäume**  
(Empfehlung zur grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. II 1.2)
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer platanoides (Sitzahorn)
  - Betula pendula (Hängebirke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Fagus sylvatica (Eiche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
- Artenliste 2 - Sträucher**  
(Empfehlung zur grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. II 2.2)
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Präflanzchen)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Salix caprea (Sal-Weide)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)

### Satzung der Fontanestadt Neuruppin über den Bebauungsplan Nr. 54 "Ferien- und Erholungspark Gildenhall"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3016), sowie nach Brandenburgischer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBBl. Bbg. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.07.2008 (GVBBl. I S. 172), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgenden Satzung für den Bebauungsplan Nr. 54 "Ferien- und Erholungspark Gildenhall" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Neuruppin, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Siegel

**Verfahrensvermerk**

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.09.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 "Ferien- und Erholungspark Gildenhall" aufzustellen.

Neuruppin, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfskonzeptes (Stand April 2007) in dem Zeitraum vom 25.10.2007 bis zum 26.11.2007 in der Verwaltung der Fontanestadt Neuruppin. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und parallel dazu das schriftliche SogepVerfahren zur Festlegung des erforderlichen Umfangs des Umweltberichtes.

Neuruppin, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Siegel

- Der Planentwurf (Stand Juni 2009) wurde am \_\_\_\_\_ von der Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Neuruppin, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Siegel

- Dieser Planentwurf (Stand Juni 2009) nebst Entwurf der Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ortsbekanntem Ort zu bezeichnen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Neuruppin, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Siegel

- Katastervermerk: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubauenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, den \_\_\_\_\_

Dirk Fienke & Andreas Host  
obVI im Land Brandenburg

- werden im weiteren Verfahren ergänzt -

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3016)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 466)

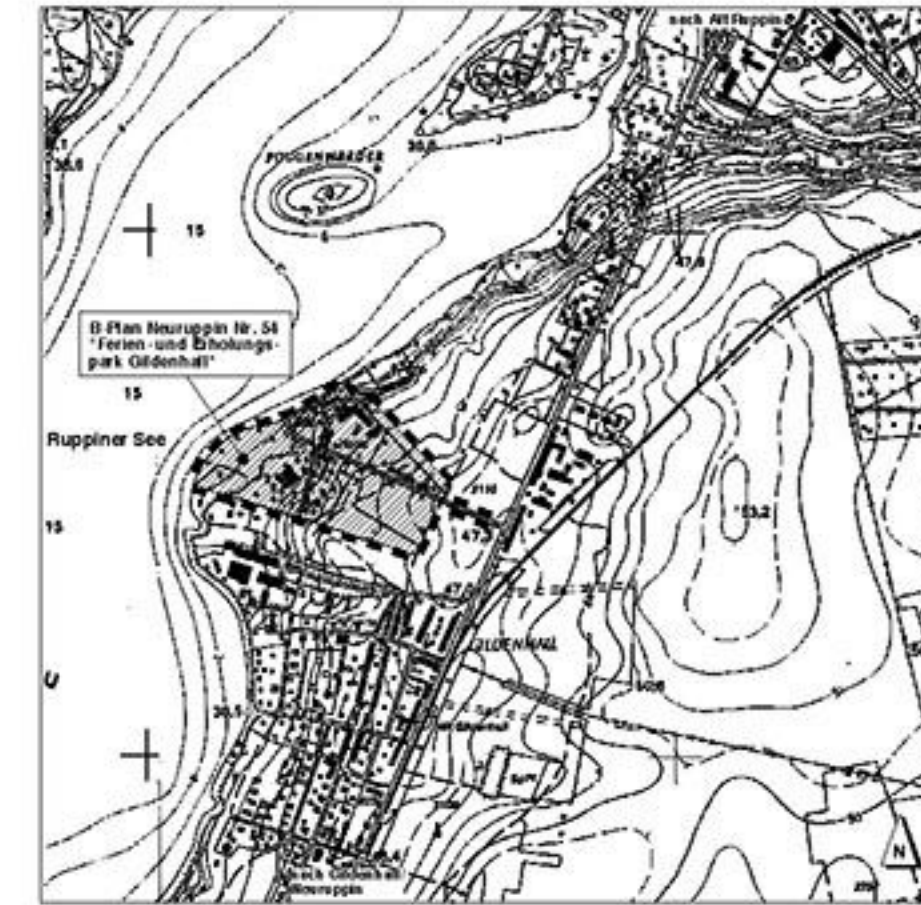
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV/90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59)

Brandenburgische Bauordnung (BBO) vom 16. Juli 2003 (GVBBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2008 (GVBBl. I S. 172)

Kommunalarbeitsgesetz des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBBl. I S. 296)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1130), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 296)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBBl. I S. 350), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBBl. I S. 256)



### Fontanestadt Neuruppin Bebauungsplan Neuruppin Nr. 54 "Ferien- und Erholungspark Gildenhall"

**Bebauungsplan**

- Entwurf Juni 2009 -

Projekt Nr.: NP 413  
Maßstab: 1 : 1.000  
Stand: Juni 2009  
Bearb.: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Fontanestadt Neuruppin - Planungsaamt  
Karl-Liebknecht-Straße 33/34 • 16616 Neuruppin

Plankontor  
Am Böm 6 B • 22765 Hamburg • Telefon: 040/391789 • Telefax: 040/591770  
Prasendorferstraße 21 • 16616 Neuruppin • Tel. 0339/1458180 • Fax 0339/1458188