Plangrundlage: Juli 2013
Lagesystem: ETRS89

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

28,50 — Bemaßung

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Hauptgebäude

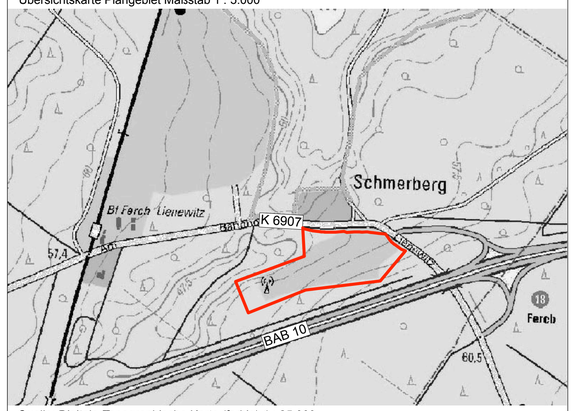
vorhandene Nebengebäude

Nutzungsschablone

GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

Bezugspunkt über DHHN92

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1 : 5.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1 : 25.000
Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2013

Textliche Festsetzungen

1.
Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind ein Hotel mit höchstens 60 Zimmern, eine Stellplatzanlage, eine gastronomische Einrichtung und ein Stahlgittermast für den Mobilfunk mit 45 m Höhe zulässig. Für die festgesetzte Höhe gilt der Bezugspunkt B1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.
Im Sonstigen Sondergebiet "Tankstelle, Autohof" sind eine Tankstelle, gastronomische Einrichtungen, Stellplatzanlagen für Pkw und Lkw und ein Werbepylon mit maximal 45 m Höhe zulässig. Für die festgesetzte Höhe gilt der jeweils nächstgelegene Bezugspunkt B2 oder B3.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.
Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3)

4.
In den Sonstigen Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Längenbeschränkung der Gebäude auf 50 m entfällt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

5.
Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
Dies gilt nicht für Zufahrten des Sondergebiets "Tankstelle, Autohof".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung **A** sind Baumhecken mit Baum- und Straucharten der Pflanzliste des Anhang B anzulegen. Auf der nördlichen Fläche **A** sind Bäume mit einem Mindestabstand von 4,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Bezüglich Pflanzqualität gelten folgende Mindestanforderungen:
Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung der Sortierung 18/20; Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18; Heister 155/175 cm hoch und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 hoch. Die Pflanzdichte und -mischung muss inklusive der Berücksichtigung vorhandener Gehölze betragen: je 100 qm 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.
Auf den Flächen mit der Kennzeichnung **B** ist die bestehende Vegetation zu erhalten und sind keine Anpflanzungen vorzunehmen. Gras- und Staudenflure können der natürlichen Sukzession überlassen oder maximal einmal jährlich gemäht werden.
Auf den mit **A** und **B** gekennzeichneten Flächen ist Totholz zu belassen, insofern die Verkehrssicherheit gegeben ist. Robinien und der Kiefernforst können, Versiegelungen sollen aus dem Bestand entfernt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.
Für die Außenbeleuchtung sind Natriumdampflampen oder LED-Leuchten entsprechend der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg (2014) zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.
Das Flurstück 70/1 der Flur 12 der Gemarkung Ferch ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Versorger des Flurstücks 70/2 der Flur 12, Gemarkung Ferch zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.
Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für die festgesetzten Schallpegelbereiche V oder VI erforderlich sind.
Die Fenster von Übernachtungsräumen müssen mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, sofern der notwendige Luftaustausch bei geschlossenem Fenster nicht auf andere Weise sichergestellt wird.
Von den festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis belegt wird, dass die Geräuschbelastung eines Gebäudes bzw. einer Gebäudefassade niedriger ausfällt als aus dem Lärmpegelbereich ableitbar (z. B. durch Abschirmung). Das resultierende Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster, Lüftung etc.) muss dann den Anforderungen des für den Einzelfall nachgewiesenen Lärmpegelbereichs nach Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.
Im Sondergebiet "Hotel" sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 qm flächendeckend, dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung muss einen Aufbau von mindestens 20 cm haben und ist extensiv zu pflegen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

11.
Zur Sicherung der Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln sind 15 Nisthilfen für Brutvögel verteilt im Plangebiet herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

12.
Je vier Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste der Qualität 3xv, STU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

13.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und überdeckte Stellplätze sind mit rankenden, selbstklimmenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen: An Wänden ist je laufendem Meter, bei Pergolen je Pfeiler, eine Pflanze zu setzen oder sind durch Hecken mit Arten des Anhang B zu umpflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof" mit Begründung in der Fassung vom 10.04.2014 hat in der Zeit vom 12.06.2014 bis einschließlich 14.07.2014 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 4.6.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den 28.10.2014
Bürgermeisterin

GEMEINDE SCHWIELOWSEE LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 1

Der Bebauungsplan "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 8.10.2014 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 14-10-45).

Schwielowsee, den 28.10.2014
Bürgermeisterin

GEMEINDE SCHWIELOWSEE LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 1

Der Bebauungsplan "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den 28.10.2014
Bürgermeisterin

GEMEINDE SCHWIELOWSEE LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 1

Die Satzung ist am 29.10.2014 in Kraft getreten.

Schwielowsee, den 4.11.2014
Bürgermeisterin

GEMEINDE SCHWIELOWSEE LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 1

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 10.10.2014
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

MANFRED PELCZ ÖffentlichBestellter VermessungsIngenieur

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Gemeinde Schwielowsee
OT Ferch

Bebauungsplan "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof"

Fassung vom 12. September 2014

Planungsträger:
Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Bebauungsplan:
Arbeitsgemeinschaft
SR · Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin