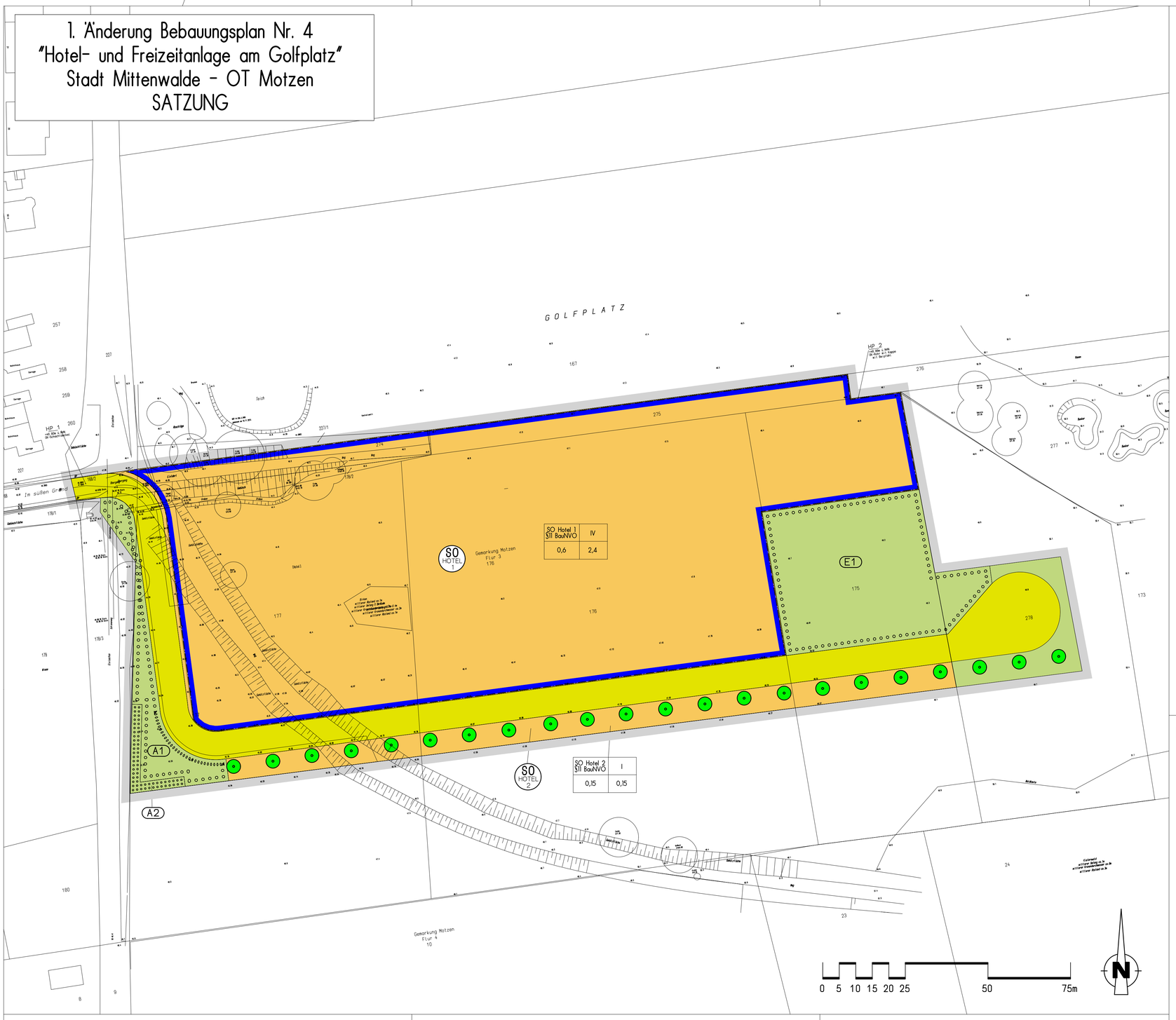
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4
"Hotel- und Freizeitanlage am Golfplatz"
Stadt Mittenwalde - OT Motzen
SATZUNG



Legende

Art der baulichen Nutzung

SO OTH — Sonstiges Sondergebiet SO "Hotel + Freizeit"

Maß der baulichen Nutzung (Höchstmaße)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Private Strassenverkehrsflächen

Grünflächen

Private Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baul. Nutzung	Anzahl d. zul. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 2018 mit Beschluss Nr. /18 als Satzung beschlossen.

Datum / Siegel Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk
Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum / Siegel Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde Nr. am 2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Datum / Siegel Bürgermeisterin

Pflanzlisten

Pflanzliste A

Großkronige Straßenbäume

Acer platanoides, Acer pseudoplatanus

Mindestqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm

Pflanzliste B

Bäume; Siedlungsrandbepflanzungen und Bepflanzung innerhalb des B-Plangebietes

Großkronige Bäume

Betula pendula, Fagus sylvatica, Fraxinus exelsior, Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Ulmus minor, Ulmus laevis, Tilia cordata, Tilia platyphyllos

Mittel- bis Kleinkronige Bäume

Carpinus betulus, Juglans regia, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia

Mindestqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14/16

Hochstämmige Obstbäume

Apfelsorten:

Baumannrenette, Boskôpp, Champagner Renette, Charlamowskil, Danziger Kantapfel, Gelbe Bellefleurre, Großer Bohnapfel, Graue Herbstrenette, Kaiser Alexander, Landsberger Renette, Langtans Sondergleichen, Martini, Pfirsichr, Sommerapfel, Roter Eisenapfel, Roter Herbstkalvill, Roter Taubenapfel, Rippstan Pepping, Schafsnase, Weißer Astrachen, Weißer Winterkalvill, Herrenhut, Lausitzer Neikenapfel, Albrecht von Preußen, Boiken, Bischofshut, Claudius Herbstapfel, Cox Orange, Geam. Kardinal, Gelber Richard, Graue franz. Renette, Großer Fürstenapfel, Kanada Renette, London Pepping, Muskatennrenette, Orleansrenette, Prinzenapfel, Rote Sternrenette, Stettiner, Rhein. Bohnenapfel, Spitaler Renette, Trier Kleinapfel, Kaiser Willhelm, Onatria

Birnensorten:

Cameu, Diels Butterbirne, Hardenponts, Sommermagdalene, Ebelborsdorfer, Clapps Liebliche, Gute Luise, Pastcirenbirne, Williams Christ

Pflaumensorten:

Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Rennekolde, Mirabelle von Nancy (Hauszwetsche), The Czar

Kirschensorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzessinnenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorellen, Morellenfeuer

Mindestqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm

Pflanzliste C

Wildsträucher: Siedlungsrandbepflanzungen

Crataegus monogyna, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Euonymus europaea, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Hippophae rhamnoides, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa tomentosa, Rubus caesius, Rubus idaeus, Sambucus nigra, Salix viminalis Salix purpurea, Salix caprea, Syringa vulgaris, Virbumum opulus

Pflanzliste D

Fassadenbegrünung

Hedera helix, Clematis vitalba, Lonicera carpifolium

Mindestqualität 2 Triebe, Topfballen oder Container, 2x verpflanzt

Pflanzliste E

Artenliste zur Anlage des Feldgehölzes

Baumschicht

Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula
Fagus sylvatica, Malus sylvestris, Prunus cerasus, Pyrus pyraster,
Quercus robur, Quercus petraea, Sorbus aucuparia

Sträucher

Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum,
Rhamnus catharticus, Rosa corymbifera, Prunus spinosa, Rosa tomentosa,
Rosa canina, Rhamnus frangula, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus,
Salix caprea, Sambucus nigra, Sorbus torminalis, Ulmus minor, Ulmus laevis

Mindestqualität: 2 x verp?anzte Sträucher (60/100), Heister (125/150) ohne Ballen
2-3 x verp?anzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet SO wird als Sonstiges Sondergebiet "Hotel und Freizeit" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen für die Fremdenbeherbergung (Hotel, Hotelkomplex), Freizeit, Erholung, Tagungen, Konferenzen und weiteren korrespondierenden Nutzungen mit einer für die Fremdenbeherbergung nutzbaren Zimmerzahl von max. 183. Zulässig ist auch die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der zulässigen Volgeschosse (VG), jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

a) SO Hotel 1

GRZ = 0,6
GFZ = 2,4
VG = IV

b) SO Hotel 2

GRZ = 0,15
GFZ = 0,15
VG = I

Im SO Hotel 2 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Sind keine Baugrenzen in einem Baugebiet festgesetzt, so gilt die Fläche des Baugebietes als überbaubare Grundstücksfläche.

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

a)
Die Befestigung von PKW-Stellplätzen, Hofflächen und Garagenzufahrten sowie von Geh- und Radwegen sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen (z.B. durch weitfugiges Pflaster, Kies, Rasensteine, Schotterrasen u.ä.).

b)
Die Versickerung des Niederschlagswassers hat im Plangebiet zu erfolgen.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 a) BauGB

a)
Innerhalb der festgesetzten Fläche (A1) sind Bäume gem. Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand untereinander soll 8m nicht unterschreiten.

b)
Im Bereich der Pflanzungen gem. 4.2 a) ist die verbleibende Fläche als Extensivrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist landschaftsrasen RSM 7.2.2 (Landschaftsrasen - Trockenlagen mit Kräutern) unter Einmischung von "Heublumensaatgut" zu verwenden.

c)
Innerhalb der festgesetzten Fläche (A2) sind 2 großkronige Laubbäume und 7 Obstbäume anzupflanzen. Auf der verbleibenden Fläche sind Sträucher anzupflanzen. Für Bäume sind Arten der Pflanzliste B, für Sträucher Arten der Pflanzliste C zu verwenden.

d)
Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch die Anpflanzung von Bäumen zu gestalten. Dabei sind anteilig 50% großkronige Laubbäume und 50 % klein- bis mittelkronige Laubbäume unter Verwendung von Arten der Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

e)
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (E1) ist ein Feldgehölz anzulegen. Dazu sind mindestens 25 Bäume und 50 Sträucher unter Verwendung der Pflanzliste E anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

f)
Südlich der festgesetzten Verkehrsfläche sind an den festgesetzten Positionen zur Anpflanzung von Bäumen 22 Bäume gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Positionen darf um bis zu 2m abgewichen werden. Der Abstand der Bäume untereinander soll jedoch 8m nicht unterschreiten.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

An der östlichen Grenze des Plangebietes sind im Bereich der Wendestelle (Flurstück 278) keine Einfriedungen zulässig.

Hinweise
1.
Bei der Behandlung der bei Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterialien ist die DIN 18915 "Bodenarbeiten" zu beachten.

2.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist nach DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen " durchzuführen. Der Landschaftsrasen wird einmal im Jahr gemäht, das Mähgut wird abgetragen.

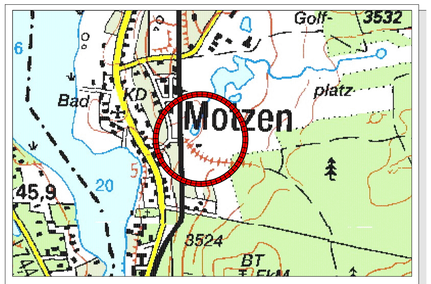
Katastervermerk

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

(Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift)

Rechtsgrundlagen

-Baugesetzbuch (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
-Baunutzungsverordnung (BauNVO) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057)
-Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.I S.1057)
-Brandenbürgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I Nr.14)



Übersichtskarte

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Plangebiet gelten folgende Satzungen der Stadt Mittenwalde:

-Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken, in Kraft getreten am 19.10.2001
-Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze, in Kraft getreten am 21.09.2007

Zum Vollgeschossbegriff:

Es gilt die Vollgeschossdefinition gem. § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226).

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden sind.
Das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) weitergeführt und abgeschlossen.

Stadt Mittenwalde
OT Motzen

1.Änderung
Bebauungsplan Nr.4
"Hotel und Freizeitanlage am Golfplatz"

SATZUNG
Stand: 25.06.2018

Bearbeiter:
Dubrow GmbH, Naturschutzmanagement,
Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee
Telefon: 033763 / 63162
Telefax: 033763 / 63130

Maßstab 1:650