

1. Textliche Festsetzungen

TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“

Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrassen und Freisitze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für sportliche Zwecke, soweit diese mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind, allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung als Gemeinschafts- / Vereinshaus.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO)

TF 2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 33 % überschritten werden. Dabei können dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen zu 50% auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche angerechnet werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 3 Zulässige Grundflächen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“

Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ist die Errichtung von 100 Wochenendhäusern einschließlich überdachter Terrassen und Freisitze mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes darf jeweils 150 m² nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche von Gebäuden zur Nutzung als Gemeinschafts- / Vereinshaus darf jeweils 60 m² nicht überschreiten.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 4 Nebenanlagen

Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhaus nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 6 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

TF 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Wochenendhausgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Flächenfestsetzung des Sondergebiets, das der Erholung dient, begrenzt.
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

TF 6 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“

Die Errichtung von Spielplätzen ist mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1000 m² zulässig. Auf der Fläche CDEFGC ist die Errichtung eines überdachten Vereinsplatzes mit einer maximal versiegelten Grundfläche von 400 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO)

TF 8 Badestellen und Sammelbootsliegeplätze

Zum Schutz der Röhrichtgesellschaften sind innerhalb des geschützten Biotops Badeplätze und Sammelbootsliegeplätze nur auf der Fläche B zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 9 Schutz der Röhrichtgesellschaften an den Badestellen

Zum Schutz der Röhrichtgesellschaften an den Badestellen an denen eine Badenutzung ohne den Gebrauch eines Steges direkt vom Ufer aus möglich ist, ist links und rechts der Einstiegsstelle je eine Pfahlreihe zu errichten. Die Palisaden sollen parallel entlang des Röhrichtsaums landseitig beginnend bis zum Auslaufen des Röhrichts im Freiwasserbereich verlaufen und etwa 50 cm aus dem Wasser herausragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 10 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Innerhalb des Wochenendhausgebietes ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Flächen zur Bereitstellung von Abfallbehältern sowie die Befestigung der privaten Straßenverkehrsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

TF 11 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur entlang der äußeren Grenze des Sondergebietes zulässig. Einfriedungen zur Abgrenzung einzelner Wochenendhäuser sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

TF 12 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Hinweise

Löschwasserversorgung Entnahmestelle

Im nord-östlichen Bereich des Tonsees befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr. Diese wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Biotop

Auf die nach § 30 BNatSchG oder § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützten Biotop wird im Bebauungsplan hingewiesen, da sie für das Verständnis des Bebauungsplanes notwendig sind. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind: der Tonsee inklusive der Röhricht- und Seerosenbestände entlang der Uferlinie sowie der Eichenmischwald trockenwarmer Standorte am nördlichen Hang des Gewässers und der landseitig das Gewässer umgebene Erlenbruchwald.

Kampfmittel

Der Planungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Straßenverkehrsflächen

Die privaten Straßenverkehrsflächen verlaufen entlang des Bestandes.

Grunddienstbarkeiten

Zur Sicherung der Erschließung bestehen für die Flurstücke 6, 7, 8, 45/4 und 245 der Flur 2 Grunddienstbarkeiten, die das Begehen und Befahren der Wege zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 245 und 45/4 der Flur 2 (Tonseegelände) sowie von diesem ermächtigte Personen wie Mitbewohner, Bedienstete, Besucher, Mieter oder Pächter sowie Lieferanten und Versorgungsunternehmen.

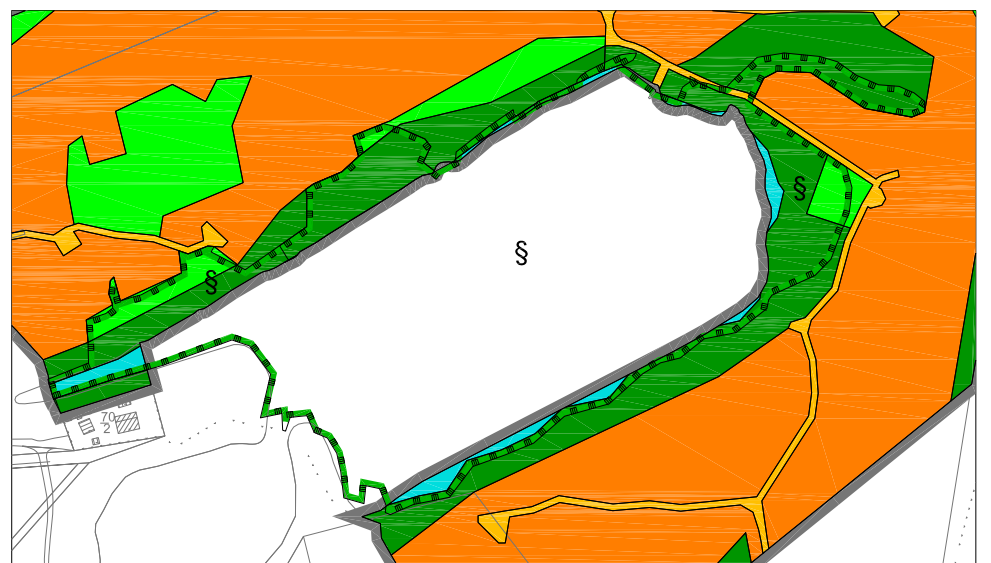


Abb.: Umgrenzung der geschützten Biotop