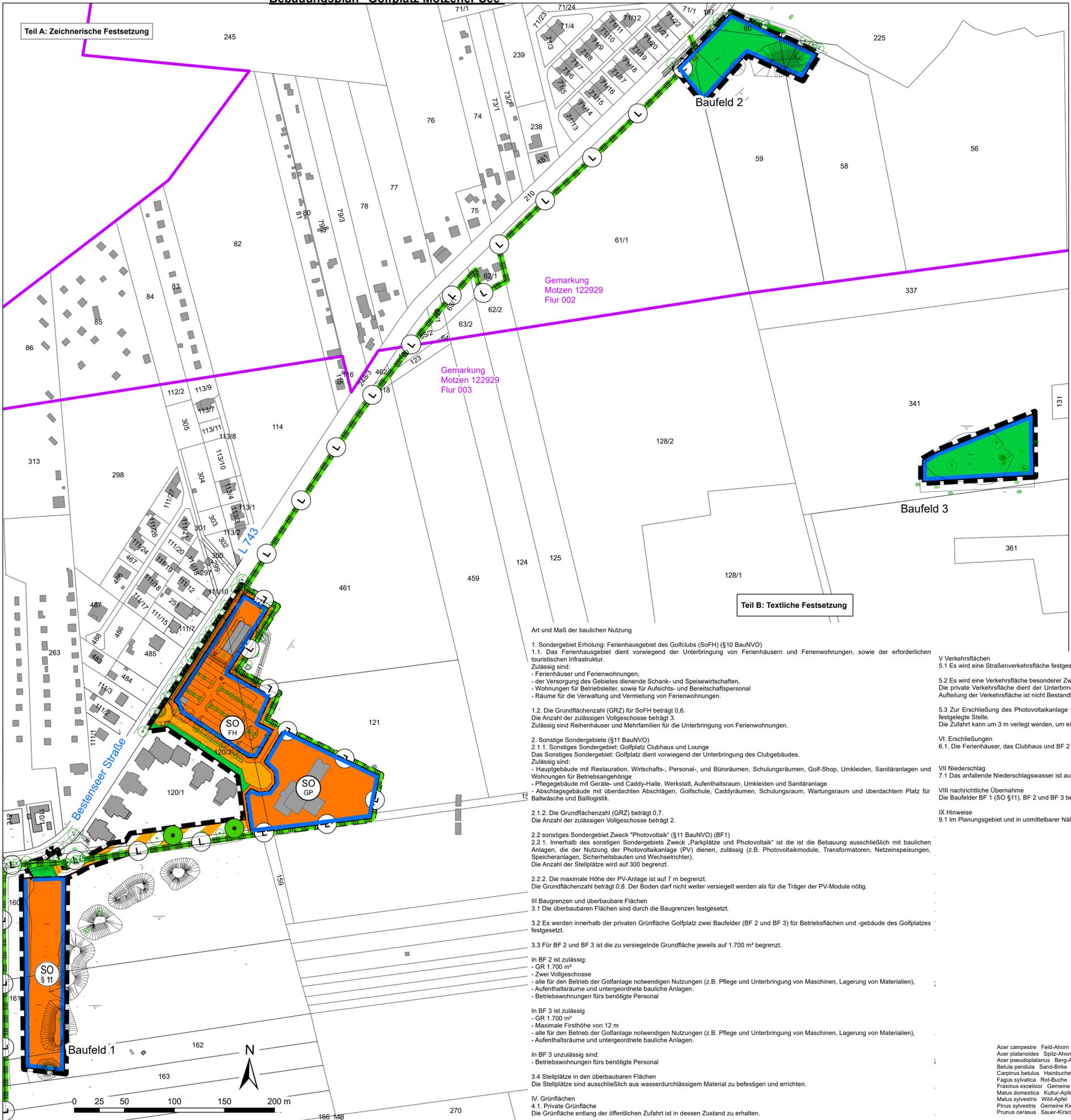


Bebauungsplan "Golfplatz Motzener See"



Planzeichenerklärung

I. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
 SO § 11 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sondergebiete Erholung (§10 BauNVO)
 SO FH Ferienhausgebiet des Golfclubs

Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
 SO GP Golfplatz - Clubhaus und Lounge

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

IV. Grünflächen

Grünflächen Golfplatz

V. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)

Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung (§9 BauGB) private Verkehrsfläche

VI. Sonstige Planzeichen

Ein- und Ausfahrt

Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

Linie Landschaftsschutzgebiet

Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Teil B: Textliche Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet Erholung: Ferienhausgebiet des Golfclubs (SoFH) (§10 BauNVO)

1.1. Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsleiter, sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

1.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) für SoFH beträgt 0,6. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 3. Zulässig sind Reihenhäuser und Mehrfamilien für die Unterbringung von Ferienwohnungen.

2. Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

2.1.1. Sonstiges Sondergebiet: Golfplatz Clubhaus und Lounge

Das Sonstiges Sondergebiet: Golfplatz dient vorwiegend der Unterbringung des Clubgebäudes.

Zulässig sind:

- Hauptgebäude mit Restauration, Wirtschafts-, Personal-, und Büroräumen, Schulungsräumen, Golf-Shop, Umkleiden, Sanitäranlagen und Wohnungen für Betriebsangehörige
- Pflegegebäude mit Geräte- und Caddy-Halle, Werkstatt, Aufenthaltsraum, Umkleiden und Sanitäranlage
- Abschlagsgebäude mit überdachten Abschlägen, Golfschule, Caddyräumen, Schulungsraum, Wartungsraum und überdachtem Platz für Bahlwäsche und Balllogistik.

2.1.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 sonstiges Sondergebiet Zweck "Photovoltaik" (§11 BauNVO) (BF 1)

2.2.1. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets Zweck „Parkplätze und Photovoltaik“ ist die Bebauung ausschließlich mit baulichen Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage (PV) dienen, zulässig (z.B. Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzanspeisungen, Speicheranlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter).

Die Anzahl der Stellplätze wird auf 300 begrenzt.

2.2.2. Die maximale Höhe der PV-Anlage ist auf 7 m begrenzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Der Boden darf nicht weiter versiegelt werden als für die Träger der PV-Module nötig.

III Baugrenzen und überbaubare Flächen

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Es werden innerhalb der privaten Grünfläche Golfplatz zwei Baufelder (BF 2 und BF 3) für Betriebsflächen und -gebäude des Golfplatzes festgesetzt.

3.3 Für BF 2 und BF 3 ist die zu versiegelnde Grundfläche jeweils auf 1.700 m² begrenzt.

In BF 2 ist zulässig:

- GR 1.700 m²
- Zwei Vollgeschosse
- alle für den Betrieb der Golfanlage notwendigen Nutzungen (z.B. Pflege und Unterbringung von Maschinen, Lagerung von Materialien),
- Aufenthaltsräume und untergeordnete bauliche Anlagen,
- Betriebswohnungen fürs benötigte Personal

In BF 3 ist zulässig

- GR 1.700 m²
- Maximale Firsthöhe von 12 m
- alle für den Betrieb der Golfanlage notwendigen Nutzungen (z.B. Pflege und Unterbringung von Maschinen, Lagerung von Materialien),
- Aufenthaltsräume und untergeordnete bauliche Anlagen.

In BF 3 unzulässig sind:

- Betriebswohnungen fürs benötigte Personal

3.4 Stellplätze in den überbaubaren Flächen

Die Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material zu befestigen und errichten.

IV. Grünflächen

4.1. Private Grünfläche

Die Grünfläche entlang der öffentlichen Zufahrt ist in dessen Zustand zu erhalten.

V Verkehrsflächen

5.1 Es wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße zum Clubhaus ist im Bestand vorhanden.

5.2 Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die private Verkehrsfläche dient der Unterbringung der von Parkplätzen, der Zufahrt zur Photovoltaikanlage und der Feuerwehrzufahrt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.3 Zur Erschließung des Photovoltaikanlage wird eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingezogen. Die Zufahrt erfolgt über die zeichnerisch festgelegte Stelle. Die Zufahrt kann um 3 m verlegt werden, um eine bessere Erschließung zu ermöglichen

VI. Erschließungen

6.1. Die Ferienhäuser, das Clubhaus und BF 2 können über die Bestenseer Straße vollumfänglich versorgungstechnisch erschlossen werden.

VII Niederschlag

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht bebaubaren Flächen oder in geeigneten Sickeranlagen zu versickern.

VIII nachrichtliche Übernahme

Die Baufelder BF 1 (SO §11), BF 2 und BF 3 befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Notte Niederungen"

IX Hinweise

9.1 Im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nähe (Bestenseer Straße) können sich Leitungen der ewe Netz befinden.

- Pflanzenliste Bäume**
- Acer campestre Feld-Ahorn
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Betula pendula Sand-Eiche
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Fagus sylvatica Rot-Buche
 - Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 - Malus domestica Kultur-Äpfel
 - Malus sylvestris Wild-Äpfel
 - Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
 - Prunus cerasus Sauer-Kirsche
 - Prunus communis Kultur-Birne
 - Pyrus pyraster Wild-Birne
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Sorbus aucuparia Hainrose
 - Sorbus torminalis Eisbeere
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Tilia platyphyllos Sommerlinde
 - Ulmus glabra Berg-Ulme
 - Ulmus laevis Flatter-Ulme
 - Ulmus minor Feld-Ulme
- Pflanzenliste Sträucher**
- Prunus spinosa Schlehe
 - Rosa canina agg. Hunds-Rose
 - Rosa corymbifera agg. Hecken-Rose
 - Rosa rubiginosa agg. Wein-Rose
 - Rosa elliptica agg. Keilblättrige Rose
 - Rosa tomentosa agg. Filz-Rose
 - Cornus sanguinea Blutroter Hartnegel
 - Corylus avellana Strauchhasel
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
 - Cytisus scoparius Besen-Ginster

Verfahrensvermerke

Ausfertigervermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen. Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum / Unterschrift Siegel

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Datum / Unterschrift Siegel

Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Datum / Unterschrift Siegel

Rechtsgrundlagen

- >>> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- >>> BauNVO - Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- >>> BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. 23, [Nr.18]).
- >>> PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1062).
- >>> EEG - Erneuerbare Energien Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 327).
- >>> BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr.323) geändert worden ist.



Bebauungsplan "Golfplatz Motzener See"

Entwurf Stand 07.05.2025 Maßstab 1 : 2 000

