

BEBAUUNGSPLAN "SEEHAFEN TEICHLAND"



FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL			
Baugebiete	GRZ / GR	Vollge- schosse	Bauweise
SO 1.1 Ferienhausgebiet	0,20	III	a
SO 1.2 Ferienhausgebiet	0,25	III	a
SO 1.3 Ferienhausgebiet	0,30	III	a
SO 1.4 Ferienhausgebiet	0,30	III	a
SO 2 Maritimes Gewerbe	1.800	TH, FH	
SO 3 Maritimtouristik	0,50	III	o
SO 4.1 Ferienhausgebiet	0,25	III	a
SO 4.2 Ferienhausgebiet	0,25	III	a
WA 1	0,30	III	a
WA 2	0,30	III	a

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA 1** Sondergebiet, z.B. SO 1
 - WA 2** Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
 - III** Maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. III
- BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
- Baulinie
 - Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN**
- Öffentliche Straßenverkehrsfächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Promenade
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
 - Seebereich
 - naturnahe Parkanlage
 - naturnahe Parkanlage
 - naturnaher Uferbereich
 - Aussichtspunkt
 - Private Grünflächen mit Zweckbestimmung
 - naturnahe Parkanlage
 - Umgrenzung von Nutzungen auf öffentlichen Grünflächen, z.B. **A** Sanitäranlage
- WASSERFLÄCHEN**
- Wasserflächen mit Zweckbestimmung
 - Sportboothafen
 - Umgrenzung von Nutzungen auf Wasserflächen, z.B. **C** Wasserleieplätze
- WALDFLÄCHEN**
- Flächen für Wald
- MASSNAHMENFLÄCHEN**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- FLÄCHEN FÜR ABRABGRUNGEN**
- Flächen für Abrabgrungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Geh-, Fahr, und Leitungsrecht
 - St** Flächen für Stellplätze
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Fläche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbuser Sees“
 - Verlauf Dichtwand
 - Sicherheitslinie nach gültiger Rechtsverordnung Braunkohleplan / Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan
 - Baubeschränkungsgebiet
 - Randriegel LEAG
 - Landschaftsschutzgebiet
 - geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG
 - Grenze des Flurbereinigungsverfahrens „Cottbuser Ostsee“
- HINWEISLICHE DARSTELLUNG**
- Maßangabe in Meter
- Planunterlagen: ALKIS-Daten, September 2023 © GeoBasis-LEIG 2023, d-dsby-2.0 Gebäude, Flurnummer, Flur, Flurstücksgrenz, Flurstücknummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 der BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gastenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

2. Die Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 „Ferienhausgebiet“ dienen zu Zwecken des touristisch genutzten, ferienbezogenen Wohnens. Zulässig sind:

- Ferienhäuser sowie Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.

Ausnahmen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für touristische Dienstleistungen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 und § 4 BauNVO)

3. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen. Zulässig sind:

- Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens,
- Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten,
- Bootslagerhallen und Trockenlegeplätze sowie Betriebskankstelle, Waschplatz und sonstige Serviceeinrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.

Ausnahme sowie können der Hafennutzung zugeordnete Club- und Vereinsgebäude sowie Standplätze für Wohnwagen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

21. Die auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ gelegene Maßnahmenfläche ist als artreiche Halboffenlandschaft mit standortgerechten Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 1 sowie Trockenrasenflächen als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie zum Schutz des Bodens vor Erosion zu entwickeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Die Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 3 „Maritimtouristik“ Umhangs mit Unterbringung von Betrieben zur touristischen Versorgung zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit max. 100 m² Verkaufsfläche pro Betrieb,
- Ferienwohnungen,
- Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal,
- Trockenlegeplätze sowie wassersportbezogene Serviceeinrichtungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

5. In den Baugebieten WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche sowie für dafür ausgewiesene Fläche zulässig. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten freistehende Garagen nicht zulässig. Carports sowie in Gebäude integrierte Garagen sind zulässig. Für Stellplätze und Carports sind Schutzdächer mit Solaranlagen zulässig, die Anlagen sind bündelfrei zu gestalten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

6. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

- in dem Sondergebiet SO 2 bis zu einer GRZ von 0,85
- in dem Sondergebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,75.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Hohe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

7. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Sondergebiet SO 2 als zulässige Traufhöhe (Schnitlinie von Außenwand und Dachstuhl, bei Flachdächern Oberkante Attika) und Firsthöhe als Höchstmaß über dem bestimmten Bezugspunkt von 66,0 m ü.NHN im System DHHN2016 festgesetzt.

- Traufhöhe: 10,0 m
- Firsthöhe: 12,0 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

8. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 3, SO 4.1 und SO 4.2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, wenn diese über höchstens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreichen. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

9. Für die mit der Bezeichnung „a“ gekennzeichneten Baugebiete WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

10. Für das Baugebiet SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

11. Im Sondergebiet SO 3 kann gegenüber der zur Verkehrsfäche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzten Baulinie ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung bis zu einem Maß von 5,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil an der Länge der Gesamtlänge des Gebäudes insgesamt 40 % nicht überschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strandzugang“ ist in der Fläche A eine Sanitäranlage zulässig.

13. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Seebereich“ sind Wege- und Spielflächenflächen sowie innerhalb der Fläche B ist eine bauliche Anlage für einen Pavillon für touristische und gastronomische Einrichtungen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage darf insgesamt 130 m² nicht überschreiten.

14. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrassen“ sind Wegeflächen zulässig.

15. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“ ist die Errichtung eines Aussichtspunktes zulässig. Wege- und Spielflächenflächen zulässig.

16. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind Wege- und Spielflächenflächen zulässig.

17. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsplatz“ sind Parkfläche sowie Wegeflächen zulässig. Die Befestigung von Wegen und Parkflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

18. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplans im Bebauungsplan bzw. im Geltungsbereich des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zum Cottbuser See festgesetzten Nutzungen sind vor Ablauf der berechneten Entlassung nur im Einvernehmen mit dem Vorkaufsamt des Landes Brandenburg und der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) zulässig.

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

20. Die im SO 2 und SO 3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmenssträger zu belasten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

21. Die auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ gelegene Maßnahmenfläche ist als artreiche Halboffenlandschaft mit standortgerechten Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 1 sowie Trockenrasenflächen als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie zum Schutz des Bodens vor Erosion zu entwickeln.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

22. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 sind je angefangener 300 m² und in dem Sondergebiet SO 3 je angefangener 800 m² Baugrundstücksfäche mindestens ein Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 bzw. Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

23. In der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des SO 4.2 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsplatz“ sind Gehölze der Pflanzliste 3 und zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

24. In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 1 bis 4 zu verwenden.

25. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen dert zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbau mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,0 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

26. In den Straßenverkehrsfächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfäche besondere Zweckbestimmung „Promenade“ sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm je Baum, Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

27. Den Baugebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen und dem Sportboothafen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Gründungsplan innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Flächen zur Kompensation der Inanspruchnahme von Bäumen, Biotopen und Wald zugeordnet.

Pflanzliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Forstplan der Qualität 10, Pflanzreife 1x1 m, (Waldfläche):

- 90% Kiefer (Pinus sylvestris),
- 10% Traubeneiche (Quercus petraea)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzreife 1,5x1,5 m, (Waldmangel):

- Besenmeisler (Cytisus scoparius)
- Besenheide (Calluna vulgaris)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)

Pflanzliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Wildrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)

Pflanzliste 3 (straßenbegleitende Hecken und Sichtschutzhecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Hartweide (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbosa)
- Wildrose (Rosa rugifolia)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,3 m, SU mind. 10-12:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Schwarzerle (Prunus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Weichsel-Kirsche (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

1. **Dacheindeckung**

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in grauer Farbgebung, Falzbleche sowie Glas- und Dachbegrünung zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind allgemein unzulässig. Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig, die Anlagen sind bündelfrei zu gestalten.

2. **Fassadengestaltung**

In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 2 sowie SO 3, SO 4.1, SO 4.2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die geschlossenen Fassadenflächen in gedeckten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen. Folgende Materialien unzulässig:

- aufgemalte und aufgeklebte Gliederungen,
- spiegelnde Fassadenverkleidungen.

3. **Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,5 m betragen. Zulässig sind nur offene Einfriedungen (Zaune und Mauerpfeiler) sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzliste. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.

4. **Vorgärten und Gärten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Gestaltung von Vorgärten und Gärten mit flächigen Schottersteinen und Gesteins-schichtungen unzulässig.

5. **Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweiszeichen und Wegweiser ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind Fahnenmasten mit Werbeanlagen zulässig, wenn sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

HINWEISE

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden dient zur Regelung des Umgangs mit Bodendenkmälen gem. BgDdSchG. Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens ist eine archäologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen auf folgenden Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzurichten: Flur 2, Flurstücke 52, 55, 109, 111, 112, 113, Flur 3, Flurstücke 11, 12, 114, 18, 78, 88, 27, 86, 87, 113. Die archäologische Baubegleitung ist mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Bauamt des Landkreises Spree-Neiße als Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverbauungen, Holzpfeiler oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses der Pflanzliste 3 und zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

24. In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 1 bis 4 zu verwenden.

25. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen dert zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbau mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,0 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

26. In den Straßenverkehrsfächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfäche besondere Zweckbestimmung „Promenade“ sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm je Baum, Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

27. Den Baugebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen und dem Sportboothafen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Gründungsplan innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Flächen zur Kompensation der Inanspruchnahme von Bäumen, Biotopen und Wald zugeordnet.

Pflanzliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Forstplan der Qualität 10, Pflanzreife 1x1 m, (Waldfläche):

- 90% Kiefer (Pinus sylvestris),
- 10% Traubeneiche (Quercus petraea)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzreife 1,5x1,5 m, (Waldmangel):

- Besenmeisler (Cytisus scoparius)
- Besenheide (Calluna vulgaris)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)

Pflanzliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Wildrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)

Pflanzliste 3 (straßenbegleitende Hecken und Sichtschutzhecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Hartweide (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbosa)
- Wildrose (Rosa rugifolia)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,3 m, SU mind. 10-12:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Schwarzerle (Prunus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Weichsel-Kirsche (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

1. **Dacheindeckung**

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in grauer Farbgebung, Falzbleche sowie Glas- und Dachbegrünung zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind allgemein unzulässig. Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig, die Anlagen sind bündelfrei zu gestalten.

2. **Fassadengestaltung**

In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 2 sowie SO 3, SO 4.1, SO 4.2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die geschlossenen Fassadenflächen in gedeckten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen. Folgende Materialien unzulässig:

- aufgemalte und aufgeklebte Gliederungen,
- spiegelnde Fassadenverkleidungen.

3. **Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,5 m betragen. Zulässig sind nur offene Einfriedungen (Zaune und Mauerpfeiler) sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzliste. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.

4. **Vorgärten und Gärten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Gestaltung von Vorgärten und Gärten mit flächigen Schottersteinen und Gesteins-schichtungen unzulässig.

5. **Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweiszeichen und Wegweiser ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind Fahnenmasten mit Werbeanlagen zulässig, wenn sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden dient zur Regelung des Umgangs mit Bodendenkmälen gem. BgDdSchG. Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens ist eine archäologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen auf folgenden Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzurichten: Flur 2, Flurstücke 52, 55, 109, 111, 112, 113, Flur 3, Flurstücke 11, 12, 114, 18, 78, 88, 27, 86, 87, 113. Die archäologische Baubegleitung ist mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Bauamt des Landkreises Spree-Neiße als Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverbauungen, Holzpfeiler oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses der Pflanzliste 3 und zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

24. In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 1 bis 4 zu verwenden.

25. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen dert zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbau mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,0 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

26. In den Straßenverkehrsfächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfäche besondere Zweckbestimmung „Promenade“ sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm je Baum, Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

27. Den Baugebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen und dem Sportboothafen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Gründungsplan innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Flächen zur Kompensation der Inanspruchnahme von Bäumen, Biotopen und Wald zugeordnet.

Pflanzliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Forstplan der Qualität 10, Pflanzreife 1x1 m, (Waldfläche):

- 90% Kiefer (Pinus sylvestris),
- 10% Traubeneiche (Quercus petraea)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzreife 1,5x1,5 m, (Waldmangel):

- Besenmeisler (Cytisus scoparius)
- Besenheide (Calluna vulgaris)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)

Pflanzliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Wildrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)

Pflanzliste 3 (straßenbegleitende Hecken und Sichtschutzhecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Hartweide (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbosa)
- Wildrose (Rosa rugifolia)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,3 m, SU mind. 10-12:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Schwarzerle (Prunus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Weichsel-Kirsche (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

1. **Dacheindeckung**

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in grauer Farbgebung, Falzbleche sowie Glas- und Dachbegrünung zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind allgemein unzulässig. Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig, die Anlagen sind bündelfrei zu gestalten.

2. **Fassadengestaltung**

In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 2 sowie SO 3, SO 4.1, SO 4.2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die geschlossenen Fassadenflächen in gedeckten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen. Folgende Materialien unzulässig:

- aufgemalte und aufgeklebte Gliederungen,
- spiegelnde Fassadenverkleidungen.

3. **Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,5 m betragen. Zulässig sind nur offene Einfriedungen (Zaune und Mauerpfeiler) sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzliste. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.

4. **Vorgärten und Gärten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Gestaltung von Vorgärten und Gärten mit flächigen Schottersteinen und Gesteins-schichtungen unzulässig.

5. **Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweiszeichen und Wegweiser ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind Fahnenmasten mit Werbeanlagen zulässig, wenn sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden dient zur Regelung des Umgangs mit Bodendenkmälen gem. BgDdSchG. Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens ist eine archäologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen auf folgenden Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzurichten: Flur 2, Flurstücke 52, 55, 109, 111, 112, 113, Flur 3, Flurstücke 11, 12, 114, 18, 78, 88, 27, 86, 87, 113. Die archäologische Baubegleitung ist mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Bauamt des Landkreises Spree-Neiße als Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverbauungen, Holzpfeiler oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses der Pflanzliste 3 und zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

24. In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 1 bis 4 zu verwenden.

25. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen dert zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbau mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,0 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

26. In den Straßenverkehrsfächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfäche besondere Zweckbestimmung „Promenade“ sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14,16 cm je Baum, Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

27. Den Baugebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen und dem Sportboothafen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Gründungsplan innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Flächen zur Kompensation der Inanspruchnahme von Bäumen, Biotopen und Wald zugeordnet.

Pflanzliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Forstplan der Qualität 10, Pflanzreife 1x1 m, (Waldfläche):

- 90% Kiefer (Pinus sylvestris),
- 10% Traubeneiche (Quercus petraea)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzreife 1,5x1,5 m, (Waldmangel):

- Besenmeisler (Cytisus scoparius)
- Besenheide (Calluna vulgaris)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)

Pflanzliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Wildrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)

Pflanzliste 3 (straßenbegleitende Hecken und Sichtschutzhecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm:

- Hartweide (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weidenröschen (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbosa)
- Wildrose (Rosa rugifolia)
- Wildrose (R