BEBAUUNGSPLAN "SEEHAFEN TEICHLAND"

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

Baugebiete	GRZ / GR	Vollgeschosse	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

- SO 1 — Sondergebiet, z.B. SO 1
- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
- III — Maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. III

BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Promenade
  - FR — Fuß- und Radweg
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
  - Seeachse
  - naturnahe Parkanlage
  - naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt
  - Parkanlage mit Uferterrassen
  - Bedarfsparkplatz
  - naturnaher Uferbereich
  - Strandzugang
- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung
  - naturnahe Parkanlage
- Umgrenzung von Nutzungen auf öffentlichen Grünflächen z.B. Ⓐ Sanitäranlage

WASSERFLÄCHEN

- Wasserflächen mit Zweckbestimmung
  - Sportboothafen
- Umgrenzung von Nutzungen auf Wasserflächen, z.B. Ⓒ Wasserliegeplätze

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 ABGRABUNGEN

- Flächen für Abgrabungen 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 Cottbusser See, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbusser Sees"
- Verlauf Dichtwand
- Sicherheitslinie nach gültiger Rechtsverordnung Braunkohleplan / Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan
- Baubeschränkungsgebiet
- Randriegel Vattenfall
- Mittelspannungskabel 30kV
- Ⓛ Landschaftsschutzgebiet
- § geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG

HINWEISLICHE DARSTELLUNG

- 3,0 m — Maßangabe in Meter

Planunterlage: ALKIS-Daten, September 2023 © GeoBasis-DE/LGB 2023, dl-de/by-2-0

Gebäude, Hausnummer, Flur, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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.

Ausnahmsweise können 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 Trockenliegeplätze sowie Betriebstankstelle, Waschplatz und sonstige Serviceeinrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.

Ausnahmsweise 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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Die Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 3 „Maritimtouristik" dienen vorwiegend der 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,
- Trockenliegeplätze 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 Grundstücksfläche sowie der dafür ausgewiesenen 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 blendfrei 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)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

7. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Sondergebiet SO 2 als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, 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 Grundstücksflächen (§ 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. 4 BauNVO)

10. Für das Baugebiet SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

11. Im Sondergebiet SO 3 kann gegenüber der zur Verkehrsfläche 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. 2 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 „Seeachse" sind Wege- und Spielplatzflächen 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. Die Wege sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

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 Spielplatzflächen sind zulässig.

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

17. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz" sind Parkplätze sowie Wegeflächen zulässig. Die Befestigung von Wegen und Parkplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

18. Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen" ist die Anlage eines neuen Hafenbeckens zulässig.
- In der Fläche C ist die Errichtung von bis zu 100 Wasserliegeplätzen sowie einer Anlegestelle für Kanus / Wasserwanderrastplatz zulässig.
- In der Fläche D ist die Errichtung einer Schiffsanlegestelle zulässig.

Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

19. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplans im Bebauungsplan bzw. im Geltungsbereich des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zum Cottbuser See festgesetzten Nutzungen sind vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit dem bergrechtlich Verantwortlichen 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 Unternehmensträger 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 artenreiche Halboffenlandfläche 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 Baugrundstücksfläche 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 „Bedarfsparkplatz" sind Gehölze der Pflanzliste 4 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 und 4 zu verwenden.

25. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen derart zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 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 Straßenverkehrsflächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Promenade" sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gem. 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.

Pflanzenliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Forstpflanzen der Qualität 1/0, Pflanzraster 1x1 m, (Waldfläche):
- 90% Kiefer (Pinus sylvatica),
- 10% Traubeneiche (Quercus petraea)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzraster 1,5x1,5 m, (Waldmantel):
- Besenginster (Cytisus scoparius)
- Besenheide (Calluna vulgaris)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)

Pflanzenliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm
- Wildrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pflanzenliste 3 (straßenbegleitende Hecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbifera)
- Wildrose (Rosa rubiginosa)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,5 m, StU mind. 10-12
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Weichsel-Krische (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 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 blendfrei 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 (Zäune 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 Gesteinsschüttungen unzulässig.

5. Werbeanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte 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 Hinweisschilder 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 Bodendenkmalen gem. BdgDSchG. 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, 68, 27, 86, 87. 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 Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BdgDSchG). Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BdgDSchG).
Die entdeckten Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

Vorkehrungen zum Baumschutz / Baumschutzverordnung
Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.
Es ist die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung-BSV LK SPN) vom 25.06.2018 zu berücksichtigen.

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

Bergmännisches Risswerk
Innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes befinden sich
- betriebliche Festpunkte
- Dichtwand mit Anlagen
- Brunnen und Pegel
- Wiedernutzbar gemachte Flächen/ Randflächen
- Kabel und Leitungen.

Vorhandene Festpunkte zur Vermessung müssen erhalten bleiben und für Vattenfall bzw. die beauftragte Vermessungsfirma jederzeit zugänglich sein.
Der Zugang zu im unmittelbaren Bereich befindlichen Pegeln zur Grundwasserstandsbeobachtung muss jederzeit gewährleistet sein.
Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Schachterlaubnisschein für Erdarbeiten in der Markscheiderei der Vattenfall Europe Mining AG einzuholen. Da im Planungsbereich Risswerk nach Bundesberggesetz (BBergG) geführt wird, wird für den Fall von Rückbauten in jedem Fall um Abstimmung mit Vattenfall Europe Mining AG gebeten sowie für diesen Fall um Übergabe der Rückbaudokumente zur Nachtragung/ Dokumentation im bergmännischen Risswerk. Die zu übergebenen Unterlagen sind mit dem zuständigen Markscheider abzustimmen.

Bodenmechanischer Sperrbereich
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen teilweise angrenzend zu einem bodenmechanischen Sperrbereich (Tagebaufolgesee Teilsee Nordrandschlauch, TFS NRS). Der Sperrbereich am gewachsenen Randböschungssystem ist vorsorglich für die gesamte Dauer der Flutung des Cottbuser Ostsees eingerichtet worden. Nutzungen der Uferbereiche, die seeseitig der Sperrbereichsgrenze angeordnet sind, bedürfen einer geotechnischen Bewertung und Freigabe durch die zuständige Fachabteilung Geotechnik, Abt. Bodenmechanik bei LE-B. Eine gegebenenfalls mögliche Nutzung dieser Bereiche ist insbesondere vom Wasserstand im teilgefluteten TFS NRS abhängig.

Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweise
Die im Zuge der Planungen der Folgenutzung einhergehende Tätigkeiten und Genehmigungen im Sicherheitsbereich des Tagebaues sind mit den erforderlichen bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweisen, entsprechend Berggesetz durch anerkannte Sachverständige für Böschungen zur Genehmigung einzureichen und die Bergbautreibenden einzubeziehen.
Die Herstellung vorgelagerter Inseln ist durch bodenmechanische Untersuchungen nachzuweisen.

Kampfmittel
Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche festgestellt. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verord- nungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Beteiligungspflicht untere Naturschutzbehörde
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zum besonderen Artenschutz die unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße generell zu beteiligen.

Ersatzhabitat Zauneidechsen
Östlich des Bereiches "Strandzugang" und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde durch LE-B in 2016 ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen angelegt. Das Habitat ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Ein Befahren und Lagern ist auszuschließen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Grenze Uferlinie Cottbusser Ostsee gem. wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbusser See, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbusser Sees"
- Verlauf Dichtwand
- Sicherheitslinie nach gültiger Rechtsverordnung Braunkohleplan/ Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan Cottbus-Nord
- Baubeschränkungsgebiet
- Randriegel Vattenfall mit Entwässerungsbrunnen
- Umgrenzung von Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet
- Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG
- Mittelspannungskabel 30kV

VERFAHREN

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... von der Stadtverordnetenversammlung des Amtes Peitz, Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Peitz, den ....

Siegel Die Amtsdirektorin

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Oktober 2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Peitz, den ....

Siegel Die Amtsdirektorin

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Amtes Peitz vom .... übereinstimmen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Peitz, den ....

Siegel Die Amtsdirektorin

4. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie die Bekanntmachung über den Ort der Auslegung dieses Bebauungsplans wurden mit Datum vom .... angeordnet.

Peitz, den ....

Siegel Die Amtsdirektorin

5. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am .... ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Peitz .... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädi- gungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Peitz, den ....

Siegel Die Amtsdirektorin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

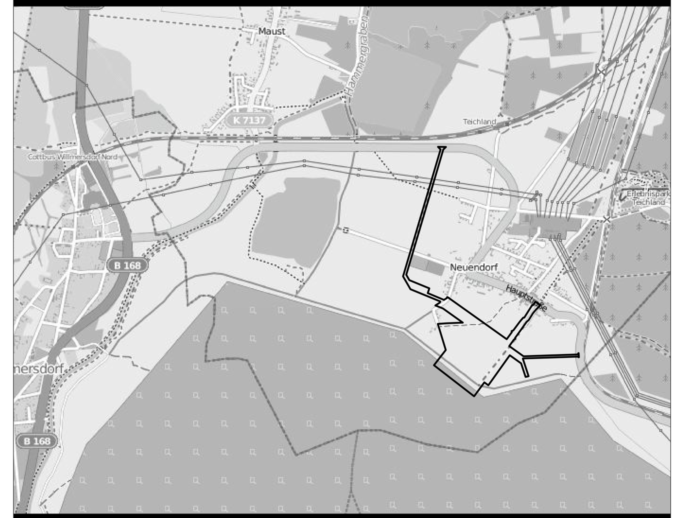
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

LAGE



Amt Peitz / Gemeinde Teichland
OT Neuendorf

Bebauungsplan
Seehafen Teichland

ENTWURF September 2023 Maßstab 1 : 2.000

Stand: 27. September 2023

Bearbeitung:

stadt land fluss

Stadt Land Fluss
Städtebau und Stadtplanung BDA SRL
Mahlowerstr. 24 / 12049 Berlin
+49 (0)30 612 808 48
info@slf-berlin.de

Büro Subatzus & Bringmann GbR
Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsarchitektur
Im Tal 1
01561 Lampertswalde OT Brößnitz
035343-788712
info@subatzus-bringmann.de