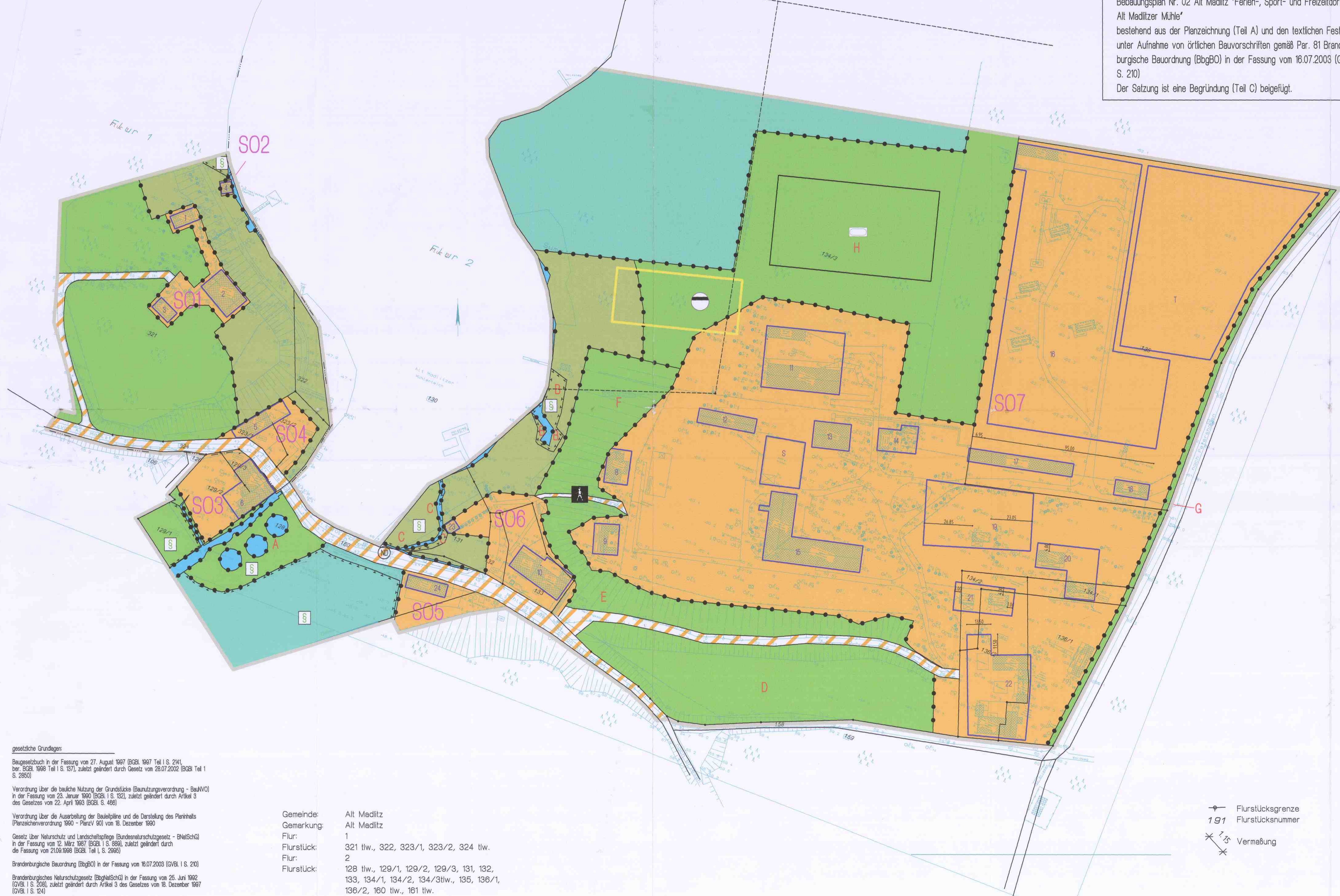


# Bebauungsplan Nr. 02 Alt Madlitz

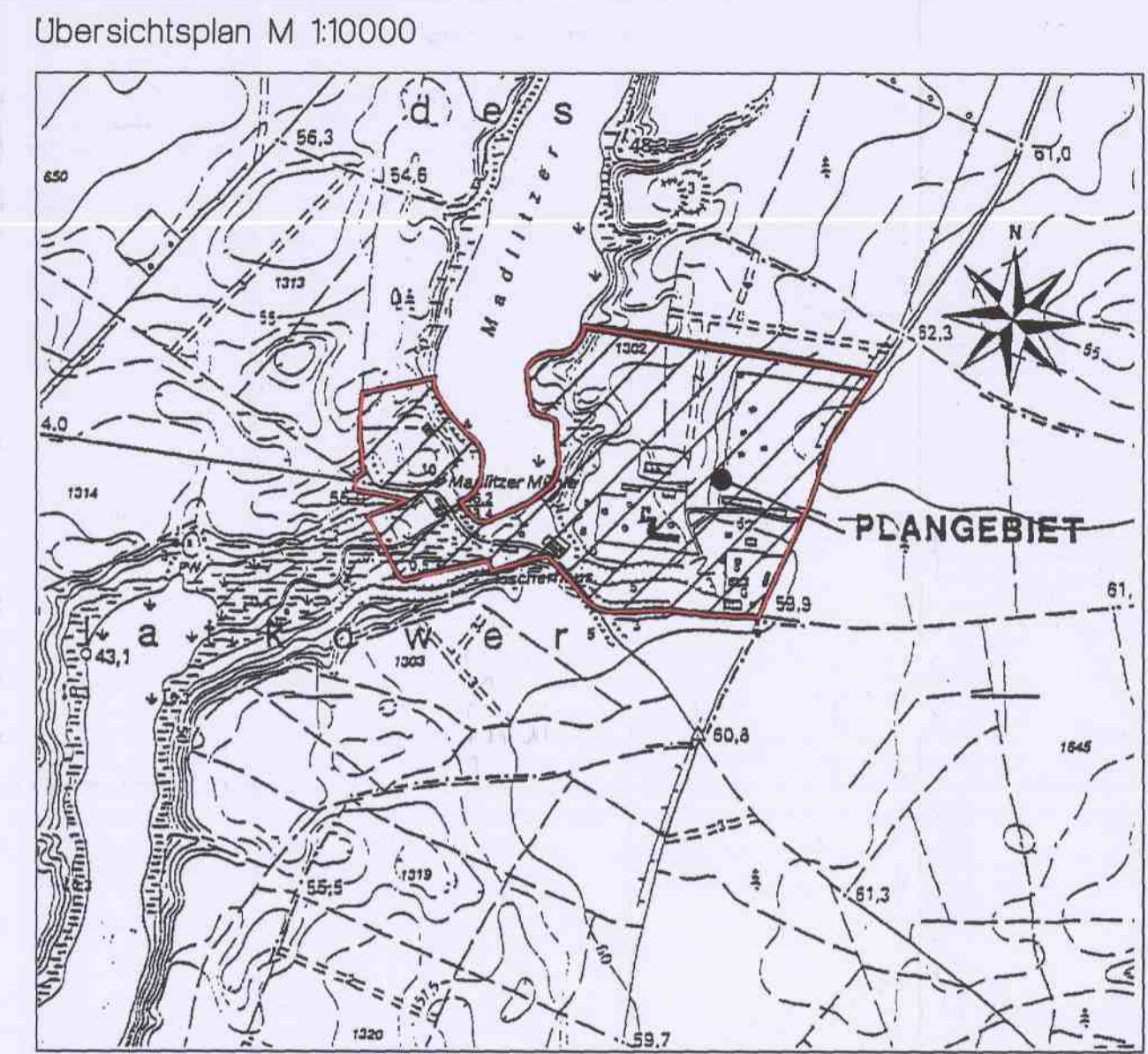
## Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle



**gesetzliche Grundlagen**  
 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 Teil I S. 2141, ber. BGBl. 1998 Teil I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch die Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. Teil I S. 2066)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210)  
 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 1997 (GVBl. I S. 24)

Gemeinde: Alt Madlitz  
 Gemarkung: Alt Madlitz  
 Flur: 1  
 Flurstück: 321 tlw., 322, 323/1, 323/2, 324 tlw.  
 Flur: 2  
 Flurstück: 128 tlw., 129/1, 129/2, 129/3, 131, 132, 133, 134/1, 134/2, 134/3/1tlw., 135, 136/1, 136/2, 180 tlw., 181 tlw.

**Präambel**  
 Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 ( BGBl. 1997 Teil I S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 Teil I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2002 (BGBl. Teil I S. 2850)  
 Bebauungsplan Nr. 02 Alt Madlitz "Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. Teil I S. 210)  
 Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.



### Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 2. Sondergebiet, der Erholung dienend (Par. 10 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
- 4. Baugrenze
- 5. Kennzeichnung der bebaubaren Fläche
- 6. Verkehrsflächen (Par.9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche, sofern nicht anders ausgewiesen)
- 8. Fußweg
- 9. Flächen für die Abwasserbeseitigung
- 10. Standort Pflanzkläranlage (Bereich 30 m x 70 m)
- 11. Grünflächen (Par.9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- 12. private Grünflächen
- 13. private Grünflächen/Uferbereich
- 14. Bereich Wald-Reitplatz 50 m x 90 m
- 15. Wasserflächen (Par.9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
- 16. Wasserflächen
- 17. Flächen für Wald (Par. 9 Abs.1 Nr.18 u. Abs. 6 BauGB)
- 18. Flächen für Wald
- 19. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Erhalt der nach Par. 32 BbgNatSchG geschützten Biotope)
- 20. Naturdenkmal Kastanienallee
- 21. Sonstige Planzeichen
- 22. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)
- 23. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Par. 1 Abs.4, Par.16 Abs.5 BauNVO)
- 24. Kennzeichnung von Flächen
- 25. geschützte Biotope n. Par. 32 BbgNatSchG (nachrichtliche Übernahme)

**Textliche Festsetzungen**

1. Die Sonderbebauung für alle Sondergebiete in Planung wird nach Par. 10 BauNVO als Sondergebiet, der Erholung dienend, festgeschrieben. Zusätzlich zu den notwendigen Unterlufteinrichtungen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
  - gastronomische und kulturelle Einrichtungen, Veranstaltungsräumlichkeiten
  - Pferde- und Pferdesportanlagen, Koppeln
  - Freizeleinrichtungen (Spieleplätze, Sportplätze, Koppeln, Saunen)
  - Werkstätten, Lager- und Personalgebäude, Personalwohnungen
  - Sportanlagen (Tennisplätze, Reitanlagen)
  - Anlagen, die in Zusammenhang mit der Wassernutzung stehen
  - Freizeleinrichtungen (Weg-, Pavillon-, Brunnen-, Pergolen-, Kletterstige)
  - Anlagen zur Unterbringung von Kitz (Garagen, Stellplätze)
  - notwendige Einrichtungen der technischen Infrastruktur
 Die aufgeführten Anlagen sind an den Charakter der Sonderbebauung gebunden. Sofern in den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird, sind innerhalb der Grünflächen Sport- und Freizeleinrichtungen außer Wegeführungen und Reitanlagen nicht zulässig.
2. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 2.1. Notwendige Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in gesamten Planungsbereich, außer innerhalb der Flächen B und C.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 2.2. In Sondergebiet 1 sind außerhalb der bebaubaren Flächen nur Wegeanlagen und Flächenbefestigungen bis max. 350 qm zulässig. Die bebaubare Fläche Nr. 1 kann zu 100 % bebaut werden. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die bebaubare Fläche Nr. 2 kann zu 100 % bebaut werden. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die bebaubare Fläche Nr. 3 kann zu 100 % bebaut werden. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Als Bebauung sind nur Garagen zulässig.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 2.3. In Sondergebiet 2 ist nur die Errichtung eines Pavillons zulässig. Die bebaubare Fläche kann zu 100 % bebaut werden.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 2.4. In Sondergebiet 3 sind außerhalb der bebaubaren Flächen nur Wegeanlagen und Flächenbefestigungen bis max. 250 qm zulässig. Darin Befestigung ist nur in Bekleidung oder Befestigung, die mindestens die gleiche Versickerungsrate besitzen, zulässig. Die bebaubare Fläche kann zu 100 % bebaut werden. Zulässig sind drei Vollgeschosse, die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m u. 48,00 m u. NN. Die zulässige maximale Flurhöhe beträgt 8,80 m u. 48,00 m u. NN.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 2.5. In Sondergebiet 4 sind außerhalb der bebaubaren Flächen nur Wegeanlagen und Flächenbefestigungen bis max. 200 qm zulässig. Darüber hinaus ist eine Bekleidung oder Befestigung bis max. 500 qm zulässig. Darin Befestigung ist nur in Bekleidung oder Befestigung, die mindestens die gleiche Versickerungsrate besitzen, zulässig. Die bebaubare Fläche kann zu 100 % bebaut werden. Zulässig sind drei Vollgeschosse, die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m u. 48,00 m u. NN. Die zulässige maximale Flurhöhe beträgt 8,80 m u. 48,00 m u. NN.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 2.6. In Sondergebiet 5 sind außerhalb der bebaubaren Flächen nur Wegeanlagen und Flächenbefestigungen bis max. 300 qm zulässig. Die bebaubare Fläche kann zu 100 % bebaut werden. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 2.7. In Sondergebiet 6 sind außerhalb der bebaubaren Flächen Flächenversiegelungen bis max. 9000 qm (einschließlich der Flächenversiegelungen in Fläche 5 und 11) zulässig. Außerhalb der bebaubaren Flächen sind Freizeleinrichtungen (Spieleplätze, Sportplätze, Sportanlagen, Reitanlagen, Koppeln), Anlagen zur Unterbringung von Kitz (Garagen, Stellplätze, Carports), Freizeleinrichtungen (Weg-, Pergolen-, Pavillon-, Brunnen-, Kletterstige), Anlagen der bebaubaren Fläche 5 (Schwimmbadanlagen, Kletterstige), Anlagen der bebaubaren Fläche 7 (Tennisplätze und Pferdekopeln). Die bebaubaren Flächen 8, 9, 12, 13, 15, 17 und 18 können zu 100 % mit Gebäuden bebaut werden, die bebaubare Fläche 11 bis max. 1000 qm, die bebaubare Fläche 19 bis max. 800 qm, die bebaubare Fläche 16 bis max. 400 qm, die bebaubare Fläche 20 bis max. 200 qm, die bebaubare Fläche 21 bis max. 200 qm und die bebaubare Fläche 22 bis max. 600 qm. Flächenversiegelungen sind darüber hinaus in der bebaubaren Fläche 11 bis max. 200 qm, in der bebaubaren Fläche 18 bis max. 100 qm, in der bebaubaren Fläche 19 bis max. 170 qm, in der bebaubaren Fläche 20 bis max. 70 qm, in der bebaubaren Fläche 21 bis max. 100 qm und in der bebaubaren Fläche 22 bis max. 600 qm zulässig. Zulässig sind zwei Vollgeschosse in den bebaubaren Flächen 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 und 22 und drei Vollgeschosse innerhalb der bebaubaren Fläche 8 und 9. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 2.8. Der Erhalt des 22 m hohen Schornsteins in der bebaubaren Fläche Nr. 15, dessen Umhüllung als Mast für die Telekommunikation bzw. der Ersatz des Schornsteins durch einen ebenso hohen Mast für dessen Zweck ist zulässig.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 2.9. Innerhalb der Fläche A sind Flächenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 350 qm zulässig. Die Darstellung in der Planzeichnung hat keinen Normcharakter. Wegeanlagen sind bis max. 250 qm zulässig.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 20 BauGB  
 2.10. Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, außer für die bebaubare Fläche 19. Hier wird eine abweichende Bauweise (Gebäudehöhe > 50 m zulässig) festgesetzt.  
 Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 2.11. Ingesamt sind in Plangebiet bei Flächenversiegelungen außerhalb der Gebäude max. 7000 qm mit Pflaster und max. 1500 qm durch Pflaster o. Kleinfestfl. zulässig. Darüber hinausgehende Flächen und Wegeanlagen sind nur mittels Bekleidung anzulegen, soweit es sich nicht um sportplatzähnliche Anlagen handelt. Diese sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszuführen. Ansonsten sind nur Anlagen der technischen Infrastruktur und naturbelassene Wälder- und Reitwege zulässig.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Par. 81 BbgBO  
 2.12. Innerhalb der Flächen B und C Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind keine baulichen Anlagen gleich welcher Art, zulässig; innerhalb der Grünflächen D, E und F sind nur Anlagen der technischen Infrastruktur zulässig.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
 2.13. Innerhalb der Grünfläche H ist das Anlegen eines Abstellplatzes mit einer maximalen Größe von 4500 qm unter Einhaltung der Festsetzung Nr. 19 zusätzlich zu Reitwegen zulässig.  
 Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 2.14. Die Entwürfe innerhalb des Plangebietes sind so zu gestalten, dass in einem Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mind. 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m in der Entwürfe vorgesehen werden. Die Entwürfe sind in einer Höhe von max. 2,00 m außerhalb der als Flächen für den Wald festgesetzten Bereiche zulässig, verwendet werden dürfen transparente Konstruktionen Metallgestelle, Schrangentürme, Holzkonstruktionen. Eine vollständige Begrünung der Entwürfe ist zulässig.  
 Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 Par. 81 BbgBO  
 2.15. In Bereich der privaten Grünfläche/Uferbereich, außer Fläche C, sind außer Wegen und Anlagen der technischen Infrastruktur keine baulichen Anlagen zulässig.  
 Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 2.16. In Bereich der Fläche G ist eine Baumhecke mit einer Mindestbreite von 3,00 m anzulegen.  
 Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 2.17. Außer zur Abwehr von Gefährdungen im Rahmen der Verkehrserschließung ist das Fällen von Bäumen in den Sondergebieten, den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den privaten Grünflächen nicht gestattet.  
 Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB

**Hinweis:**  
 Im Plangebiet befinden sich mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

**Verfahrensvermerke**

**BESCHLÜSSE**

1. Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevorstandssitzung vom 24.05.1998. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Verfeinerung in Anbetracht am 01.11.1998 und zusätzlich durch Auslegung vom 28.10.1998 bis 01.12.1998.
2. Die Gemeindevorstandssitzung hat am 20.05.1999, 24.02.2000, 25.10.2001 und 17.12.2002 die Inanspruchnahme der Festsetzungen des BzP in der Entwurfphase beschlossen und diesen zur Auslegung bestimmt.
3. Die Gemeindevorstandssitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2000, 06.09.2000, 17.12.2002 und 03.05.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 17.02.2004 von der Gemeindevorstandssitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevorstandssitzung vom 17.02.2004 beigelegt.

**VERFAHREN**

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 24.11.1998 beteiligt worden.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Par.3 Absatz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 03.05.1999 bis 03.05.1999 durchgeführt worden. Die Bezeichnung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 03.05.1999 in Anbetracht der Auslegung vom 30.07.1999 bis 17.09.1999.
3. Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.1999, 03.02.2000, 20.11.2001 und 09.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 17.02.2004 von der Gemeindevorstandssitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevorstandssitzung vom 17.02.2004 beigelegt.
5. Die Nebenbestimmungen wurden durch den stellvertretenden Beschäftigten der Gemeindevorstandssitzung vom 17.02.2004 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.02.2004 beigelegt.
6. Die Durchführung des Angelegenheitsverfahrens sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bauarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.12.2001 in Anbetracht bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe Par. 25 Abs.2 BauGB und weiter auf Fristen und Erheben von Einspruchsgegenständen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.07.04 in Kraft getreten.

**Vermessungsstelle**  
 Bed. Saarow, den 23.2.04

**Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf**  
**Bebauungsplan**  
**"Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle"**

Datum der Planerstellung: Januar 2004  
 Maßstab: 1:1000

mit der Planerstellung beauftragt:  
**BEST PLAN**  
 August-Bebel-Strasse 58  
 15577 Fürstenwalde  
 Tel. 03361/ 57789  
 Planungsgesellschaft Bafte, Bereich: Wilmersdorf  
 Fax: 03361/ 710493

**Satzung**