

Bebauungsplan GML Nr. 41 „Strand- und Gesundheitsbad Rahmersee“ der Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML Nr. 41 „Strand- und Gesundheitsbad Rahmersee“ der Gemeinde Mühlenbecker Land

Vorentwurf der Festsetzungen zum Bebauungsplan

(Stand: 08.07.2019)

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: „Sondergebiet Erholung“ gemäß § 10 BauNVO 2017,
Zweckbestimmung Strand- und Gesundheitsbad, zulässige Nutzungen in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Bezeichnung 1 - 5.
- Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der zulässigen Geschosse, GRZ gemäß nachfolgender Tabelle:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	Maximal zulässige GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²
1	650
2	200
3	750
4	280
5	200

- Private Grünflächen,
- Baugrenzen,
- Straßenverkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze,
- Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Vermaßungen

Darstellungen der Kartengrundlage:

- Vermesserplan vom 14. Februar 2019

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung

Das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Strand- und Gesundbad“ dient vorwiegend dem Betrieb eines Strandbades sowie der Unterbringung von Einrichtungen, die der Gesundheit und der Erholung dienen.

TF 2 Im Sondergebiet „Strand- und Gesundheitsbad“ zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet „Strand- und Gesundbad“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Innerhalb der mit (1) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die der Unterbringung von Arztpraxen sowie für sportliche, medizinische und gesundheitliche Nutzungen dienen.
- b) Innerhalb der mit (2) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zur Unterbringung von Arztpraxen zulässig. Es ist darüber hinaus eine Betriebswohnung für dort praktizierende Ärzte zulässig. Die Geschossfläche dieser Wohnung darf 150 m² nicht überschreiten.
- c) Innerhalb der mit (3) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 50 Betten zulässig. Zulässig sind außerdem Schank- und Speisewirtschaften.
- d) Innerhalb der mit (4) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen für Nutzungen zulässig, die dem Betrieb eines öffentlichen Strandbades dienen (zum Beispiel Umkleideräume, Sanitäreanlagen). Zulässig sind zudem ein Kiosk und ein Imbissbetrieb. Im Obergeschoss sind darüber hinaus medizinische und gesundheitliche Nutzungen zulässig.
- e) Innerhalb der mit (5) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen zulässig, die als Werkstatt und für die Unterbringung von Gerätschaften zur Unterhaltung und Pflege der Gesamtanlage dienen. Es ist darüber hinaus eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (zum Beispiel Bademeister, Hausmeister) zulässig. Die Geschossfläche dieser Wohnung darf 150 m² nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO 2017)

TF 3 Untergeordnete Nutzungen

Die dem Strand- und Gesundheitsbad dienenden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) allgemein zulässig. Außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche sind innerhalb des Sondergebietes bis zu zehn Stellplätze zulässig.

Darüber hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Strand- und Gesundheitsbad“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO 2017)

2. Maß der baulichen Nutzung

TF 4 Zulässige Grundfläche

- (1) Innerhalb der entsprechend bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Grundflächenzahlen zulässig:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	Maximal zulässige GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²
1	650
2	200
3	750
4	280
5	200

- (2) Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO 2017)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

TF 5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Strand- und Gesundheitsbad“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

TF 6 Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3,0 m und durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 2017)

4. Grünordnerische Festsetzungen

- wird nach Vorlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrags fortgeschrieben -

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 7 Gehrecht auf der privaten Grünfläche

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte private Grünfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

7. Hinweise ohne Normcharakter

1. Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

2. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.