

Verfahrensvermerke:

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 25.10.1996 beteiligt worden.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 38/97 der Gemeindevertretung Seefeld vom 17.01.1997.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 05.06.2000.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



4. Die Gemeindevertretung hat am 09.01.2003 mit Beschl. Nr. 02/03 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung geteilt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2003 bis zum 03.03.2003 während folgender Zeiten Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr Dienstag von 8.00 bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Bauamt des Amtes Werneuchen ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder durch Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang im "Amtsbote" für das Amt Werneuchen.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



7. Die Gemeinde hat die durch Bürger vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.04.2003 mit Beschl. Nr. 17/03 einzeln geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 31.07.2003 mit Beschl. Nr. 24/03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



9. Mit Beschluss Nr. 3/8/04 hat die Gemeindevertretung am 27.05.2004 den Satzungsbeschluss 24/03 vom 31.07.2004 geändert.

Werneuchen, den 9.8.2004

Amtdirektorin Bürgermeister



10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde bei der höheren Verwaltungsbehörde beim Landkreis Barnim angezeigt. Es wurden keine Rechtsängel geltend gemacht.

Vertilgung vom 20.07.2004 Az: 69/04-004

Eberswalde, den 24.09.2004

(Name)



11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetilgt.

Werneuchen, den 20.9.2004

Bürgermeister



12. Der beschlossene Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen am 24.9.2004 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen, den 24.9.2004

Bürgermeister



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) in Verbindung mit
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) i. d. F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210)

Katastervermerk:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

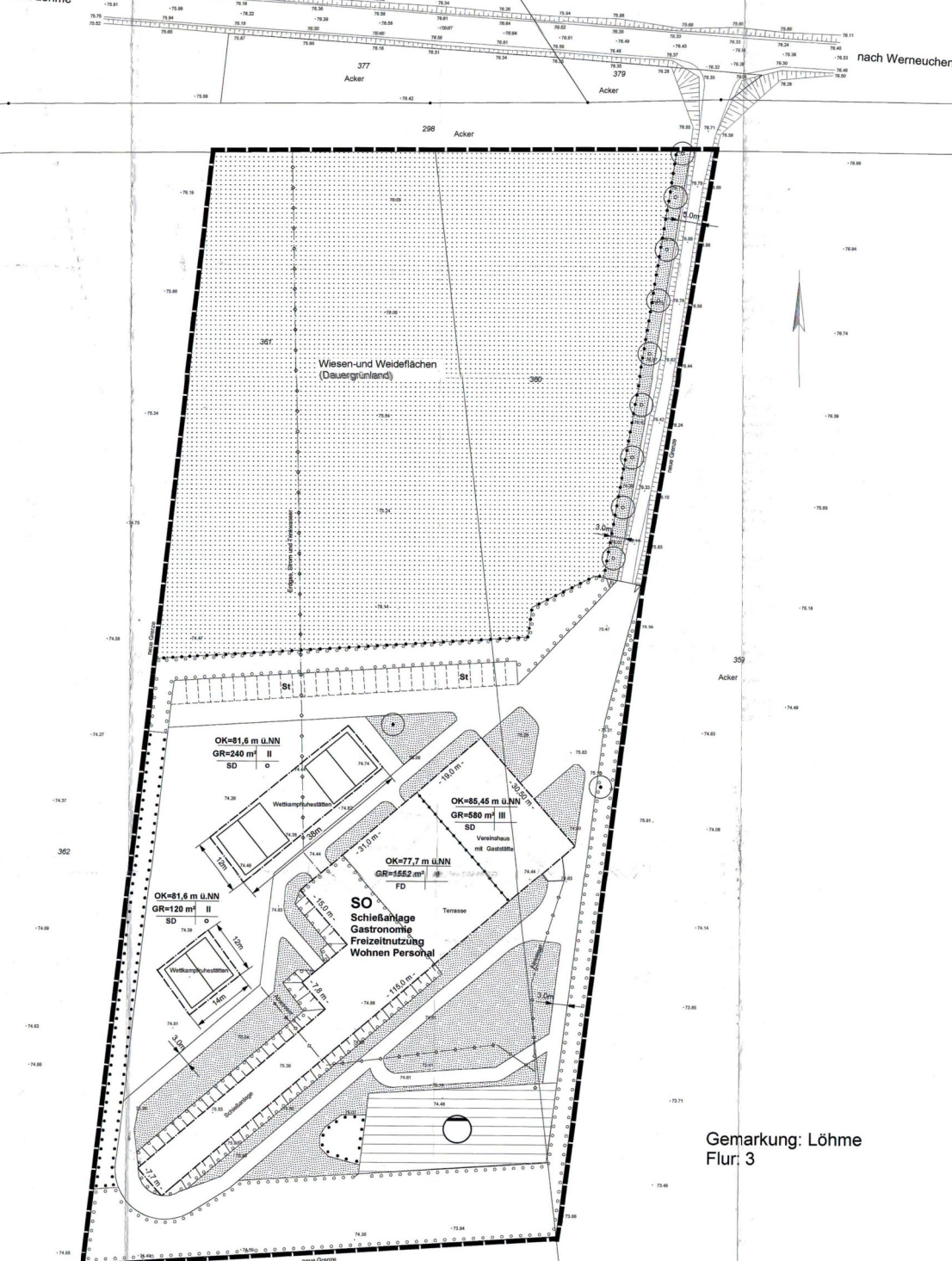
Zepemick, den 30.7.2004

Örtlich bestellter Vermesser



TEIL A - PLANZEICHNUNG

von Löhme



Gemarkung: Löhme
Flur: 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sport- und Freizeitpark Löhme"
für die Flurstücke 360 und 361, Flur 3, Gemarkung Löhme, Amt Werneuchen

ZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

- SO** Sondergebiet mit Zweckbestimmung Schießanlage (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft (Dauergrünland)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
- Flächen für Abwasserbeseitigung (Biologische Kläranlage)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR** Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ... m²
- OK** Höhe der baulichen Anlage (Oberkante) in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Füllschema der Nutzungsschablonen**
- Höhe der baulichen Anlage ü. NN
- Größe der Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Bauweise

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise**
Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St** Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen, geplant
- Breite / Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche
- 360 Flurstücknummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Böschung (Schießanlage)
- Hinweis:
- vorgeschlagene Baukörper

Pflanzenlisten:

Gehölzliste A - Bäume
Stel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Holz-Ahorn (Acer sylvaticum)
Wild-Birne (Pyrus communis)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Roth-Buche (Fagus sylvatica)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Feld-Linde (Ulmus minor)
Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)

Gehölzliste B - Sträucher
Kornelrösche (Cornus mas)
Hartweige (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rote Heckenrösche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hunde-Rose (Rosa canina)
Hecken-Rose (Rosa corymbifera)
Schlehe (Prunus spinosa)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Kreuzweide (Salix caprea)
Sal-Weide (Salix caprea)
Besenweide (Salix viminalis)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Gehölzliste C - Klettergehölze
Efeu (Hedera helix)
Mauer-Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Weiß-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Schling-Kletterholz (Polygnum Aubertii)

ANLAGE 2-Beschluss Einleitung Aufhebung

TEIL B - TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Der südliche Teil des Plangebietes, einschließlich der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche, wird als Sondergebiet Schießanlage, Gastronomie, Freizeinnutzung, Wohnen Personal gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Zulässig ist eine Schießanlage mit gastronomischer Versorgung und Vereinsheim sowie Wettkampfruhesstätten.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt.
Als max. Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt:
- Schießanlage mit Terrasse OK = 77,70 m ü. NN
- Vereinsheim mit Gaststätte OK = 85,45 m ü. NN
- Wettkampfruhesstätten OK = 81,60 m ü. NN
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - 1.3 Ausnahmen zu Baugrenzen
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Bauteile, Eingangsüberdachungen, sowie An- und Vorbauten bis 10m Breite um bis zu 2 m die eng gefassten Baugrenzen überschreiten.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 2.1 Grundstückszufahren, Wege, Pkw-Stellplätze und Sitzplätze sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Wegeflächen ist über angrenzende Vegetationsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Eine Rückhaltung des Regenwassers zur Brauchwasserentnahme (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.
- 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 3.1 Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Plangebietsgrenze ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung (Pflanzabstand im Mittel 1,5 m) aus Bäumen der Pflanzliste A und Sträuchern der Pflanzliste B anzulegen.
 - 3.2 Der nicht überbaute und nicht funktional genutzte Dachbereich der Schießanlage (UK Kellerdecke ca. 1,35m ü. Terrain) ist mit einem standortgerechten Trockenrasen oder mit Sedummaten extensiv zu begrünen. Die angrenzenden Bereiche der Schießanlage sind mit Sträuchern der Pflanzliste B und Klettergehölzen der Pflanzliste C zu bepflanzen.
 - 3.3 Innerhalb des Sondergebietes Schießanlage sind auf den privaten Grünflächen und auf nicht überbauten Grundstücksflächen insgesamt 36 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4. Sonstige Festsetzungen**
 - 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen zu Heizöl EL sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
- 5. Hinweise**
 - 5.1 Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollen zur Beleuchtung von Verkehrs- und Wegeflächen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden nur Niedervolt-Hochdrucklampen (NAV Typen DL und DW-T) oder oder Niedervolt-Niedervoltdrucklampen (NA) verwendet eingesetzt werden. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Zulässig sind nur Leuchtgehäuse ohne Öffnungen, die einen geringen Streulichtanteil zulassen.
 - 5.2 Einarbeiten sind drei Wochen vor Baubeginn schriftlich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege, Karl-Liebknecht-Str. 30, 15230 Frankfurt/O. oder der Unteren Denkmalgeschützte, Heidemühl-Str. 75, 16225 Eberswalde anzuzeigen. Sollten bei den Einarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen u.ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalgeschützte anzuzeigen (§ 16 Abs. 1 und 2 DschG). Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des beantragten Vorhabens zu tragen (§ 12 DschG).
 - 5.3 Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung nicht erforderlich ist. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren oder deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gem. § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
 - 5.4 Altlasten Hinweis:
Das Gelände der ehemaligen Radarstation wird als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 BbgSchG getilgt und ist gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) im Altlastenkataster des Landkreises registriert. Der Beginn von Ab- und Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen.
 - 5.5 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung:
Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein städtebauliches Projekt gem. Nr. 18.3 der Anlage 1 zum UVPG. Bei einer Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes von rund 2,4 ha wird der Prüfmaßstab von 4 ha der Nr. 18.3.2 der Anlage 1 deutlich unterschritten. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG ist daher nicht erforderlich.



Übersichtplan M 1: 15.000

Sport- und Freizeitpark Löhme, KAP-Straße, 16354 Löhme		Blatt-Nr.: 1 (1)
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN		Reg.-Nr.:
BAUHERR: Arno Zerbst Rotherstraße 30 10245 Berlin	Satzung	
Maßstab: 1:500	Datum:	
Plan gefertigt: 10/02	geprüft:	Zeichen:
Plan geändert: 12/03	geprüft:	Zeichen: