Gebäudemerkmale Bestandsgebäude

Nr.	Gebäudetyp	Dachform	Abmaße	Firsthöhe/Traufhöhe	OKF	OK Schornstein
1	Wochendhaus	Satteldach	7.81 x 4.36	37.28/ 33.87	31.55	37.59
2	Schuppen	Pultdach	5.50 x 2.67	33.81/ 33.67		
3	Wochendhaus	Satteldach	6.30 x 5.77	36.62/ 33.76	31.51	36.93
4	Schuppen	Satteldach	1.88 x 1.46	33.15/ 33.01		
5	Wochendhaus	Satteldach	7.34 x 7.81	35.15/ 33.91	31.76	35.79
6	Schuppen	Pultdach	2.93 x 3.00	33.83/ 33.33		
7	Wochendhaus	Satteldach	6.12 x 5.69	35.69/ 34.38	31.55	
8	Wochendhaus	Satteldach	6.10 x 7.11	35.51/ 34.17	31.65	
9	Schuppen	Pultdach	1.43 x 7.72	34.21/ 33.86		
10	Wochendhaus	Satteldach	6.84 x 8.07	34.12/ 33.20	31.23	
11	Wochendhaus	Pultdach	5.50 x 7.31	32.63/ 33.10	30.40	
12	Wochendhaus	Satteldach	6.41 x 7.36	36.45/ 36.00	33.57	
13	Schuppen	Pultdach	4.89 x 3.04	36.12/ 35.58		
14	ehemaliges	Pultdach	15.98 x 3.22	36.12/ 35.68		
15	Sanitärgebäude	Satteldach	4.53 x 5.95	36.16/ 35.73		
16	Wochendhaus	Pultdach	4.09 x 4.87	34.89/ 34.51	33.04	
17	Schuppen	Satteldach	2.39 x 3.23	34.36/ 34.20		
18	Schuppen	Satteldach	1.91 x 2.45	34.05/ 33.90		
19	Wochendhaus	Pultdach	5.50 x 5.88	35.28/ 34.90	32.55	
20	Schuppen	Tonnendach	3.45 x 2.00	35.42/ 35.05		
21	Wochendhaus	Flachdach	7.15 x 8.96	35.24	33.17	
22	Schuppen	Satteldach	3.52 x 1.79	34.53/ 34.29		
23	Carport	Pultdach	7.00 x 6.05	35.73/ 35.48		
24	Carport	Flachdach	3.06 x 5.19	35.18		
25	Pavillon	Flachdach	3.88 x 3.95	34.96		
26	Carport	Flachdach	5.12 x 2.97	35.01		
27	Wochendhaus	Pultdach	8.57 x 6.91	35.55/ 34.99	32.83	
28	Schuppen	Flachdach	1.66 x 2.20	34.75		
29	Schuppen	Satteldach	2.00 x 2.27	35.25/ 34.84		
30	Wochendhaus	Pultdach	6.18 x 7.23	35.66/ 34.75	32.81	
31	Wochendhaus	Pultdach	5.61 x 9.50	34.56/ 34.31	32.73	
32	Schuppen	Pultdach	4.08 x 3.41	35.13/ 34.74		
33	Schuppen	Flachdach	3.12 x 2.60	34.72		
34	Wochendhaus	Pultdach	7.39 x 6.00	35.84/ 35.58	32.45	
35	Wochendhaus	Satteldach	7.94 x 8.50	36.10/ 33.32	32.57	
36	Schuppen	Flachdach	1.64 x 4.37	34.71		
37	Wochendhaus	Pultdach	7.33 x 6.27	35.62/ 34.90	33.40	
38	Schuppen	Satteldach	3.33 x 2.07	35.18/ 34.46		
39	Schuppen	Pultdach	2.11 x 3.12	34.67/ 34.28		
40	Wochendhaus	Satteldach	6.66 x 7.53	35.77/ 35.17	33.18	36.82
41	Schuppen	Flachdach	1.79 x 1.38	34.20		
42	Wochendhaus	Pultdach	6.64 x 7.97	35.79/ 35.48	32.89	36.88
43	Wochendhaus	Satteldach	7.68 x 8.63	36.01/ 35.31	32.50	36.58
44	Wochendhaus	Pultdach	7.91 x 6.95	35.64/ 35.16	32.91	36.73
45	Wochendhaus	Pultdach	6.41 x 7.21	35.43/ 34.66	32.69	
46	Trafostation	Flachdach	2.85 x 3.14	35.74		
47	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	36.46/ 35.59	33.15	
48	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	36.30/ 35.43	32.98	
49	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	36.39/ 35.40	32.92	
50	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	36.63/ 35.77	33.38	
51	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	37.27/ 36.47	33.80	
52	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	37.74/ 36.87	34.36	
53	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	36.66/ 35.52	33.36	
54	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	35.93/ 35.06	32.17	
55	Wochendhaus	Satteldach	8.61 x 6.43	35.67/ 34.85	32.24	
56	Wochendhaus	Satteldach	3.71 x 6.89	37.63/ 37.14	34.57	
57	Ruine					

Verfahrensvermerke

Es wird bestätigt, dass der am 17.01.2025 (AZ.: - 28124 -) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan Sondergebiet „Freizeit und Erholung am Trebelsee", mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.2025 übereinstimmt.

Ausgefertigt, am 26.02.2025

Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 26.04.2025 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Groß Kreutz (Havel), den 28.04.2025

Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 16.6.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Beelitz, den 3.2.2025

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hinweise

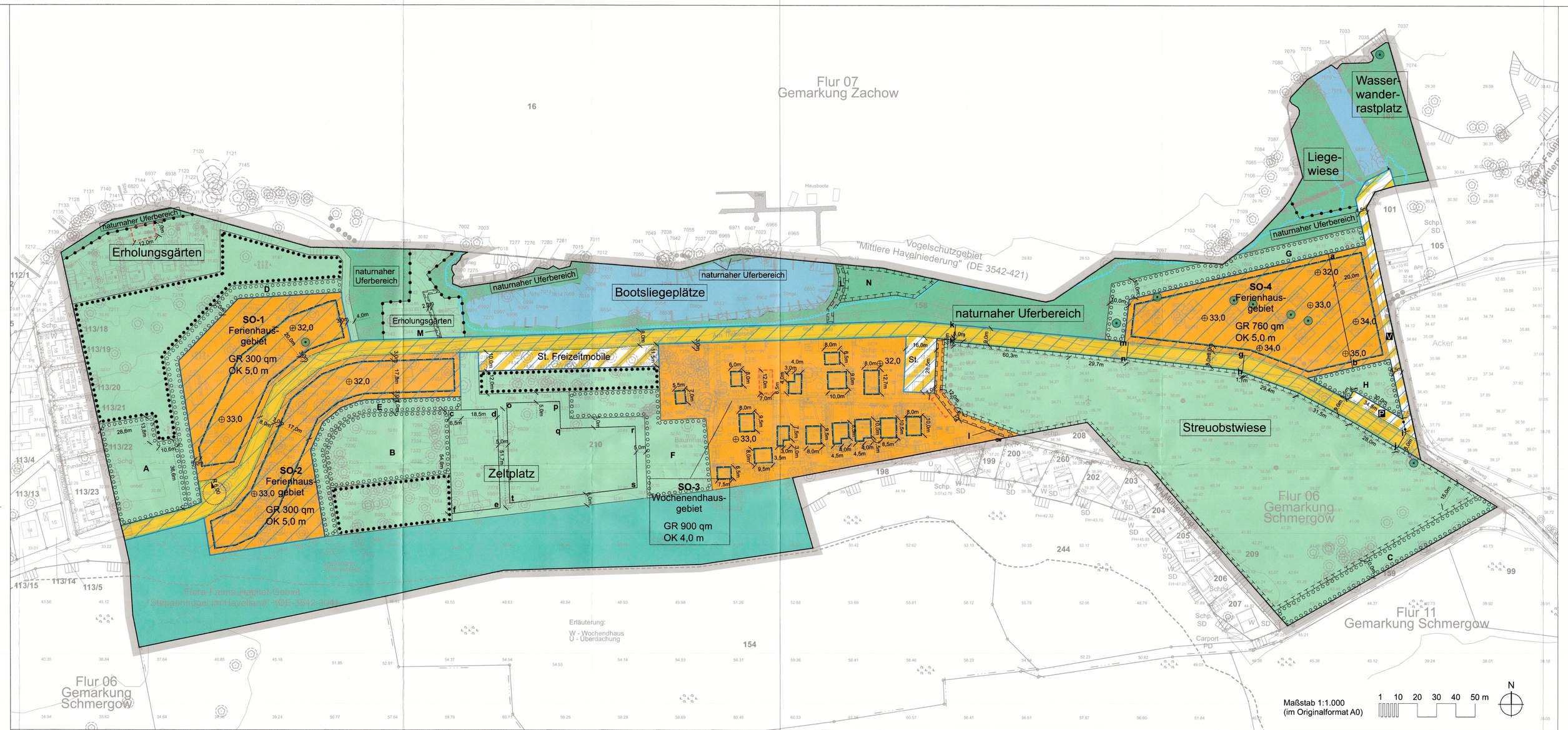
1.
Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.
Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Hochwassergefahren- und -risikokarten des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), Stand: Juli 2021) werden von einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) oder einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) möglicherweise auch Teile des Plangebietes betroffen sein. Der Bauherr hat sich deshalb eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Risiko zu informieren, um durch entsprechende bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen nachteilige Folgen durch Hochwasser und hohe Grundwasserstände zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist des Weiteren darauf zu achten, dass im Falle einer Überschwemmung möglichst natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten sind. Das Aufbringen wassergefährdender Stoffe ist zu unterlassen.

3.
Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG.

4.
Die Errichtung und Veränderung von Stegen sowie baulicher Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf die Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

5.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) über die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) anzuwenden. Für die sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Ferienhausgebiet" und "Wochenendhausgebiet" wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4).



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete SO-1 und SO-2 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dienen der Unterbringung von Ferienhäusern sowie der touristischen Infrastruktur.
Es sind allgemein zulässig:
- Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Ferienhäuser als eingeschossige Hausgruppen
- Räume für touristische Dienstleistungen
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen
- eine Wohnung für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Der Anteil der Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen darf 17 vom Hundert der insgesamt in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

1.2 In dem Sondergebiet SO-3 mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" sind nur Wochenendhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zulässig.

1.3
a) Das Sondergebiet SO-4 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung von Ferienhäusern sowie einer Gastronomieeinrichtung zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet.
Es sind allgemein zulässig:
- Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser
- eine eingeschossige Gastronomieeinrichtung zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Ferienhäuser als eingeschossige Hausgruppen

b) Die Gastronomieeinrichtung innerhalb des Sondergebietes SO-4 ist in dem Bereich östlich der Linie zwischen den Punkten **a** und **b** zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 und 4 und § 16 Abs. 2 § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In allen Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche je Ferienhaus bzw. Wochenendhaus 50 m² nicht überschreiten. Zusätzlich sind je Ferienhaus bzw. Wochenendhaus überdachte Terrassen oder Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

2.2 In dem Ferienhausgebiet SO-4 darf die zulässige Grundfläche der Gastronomieeinrichtung 100 m² nicht überschreiten.

2.3 In den Ferienhausgebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 33 vom Hundert überschritten werden.

2.4 In allen Baugebieten ist je Ferien- bzw. Wochenendhaus nur ein Stellplatz mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m² zulässig. Überdachungen von Stellplätzen (Carports) und Garagen sind unzulässig.

2.5 Für die maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn zwei Bezugspunkte gleichweit entfernt liegen, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.

2.6 Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-4 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach 2.4 unzulässig. Einfriedungen nach 9.2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Private und öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Uferbereich" dient dem Schutz und der Erweiterung des Vegetationsbestandes und des Uferbereichs zu der Havel. Zulässig sind
- Wege in wasserdurchlässigem Aufbau zugunsten der Nutzer der Bootsliegeplätze

sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.

4.2
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" dient der Unterbringung von Erholungsgärten mit gärtnerischer Nutzung. Zulässig sind je Gartenparzelle
- ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² und
- ein PKW-Stellplatz mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15 m².

Gartenparzellen, die erstmals nach dem 16. Juni 2020 verpachtet werden, müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

4.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" dient vorwiegend der Unterbringung von Standplätzen für Camping-Zelte. Zulässig sind
- Standplätze für Zelte innerhalb der Flächen **opqrsto**,
- Wege

Innerhalb der Fläche **cdefc** sind Stellflächen für PKW der Zeltplatzbesucher zulässig sowie Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltplatzes mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 300 m².

4.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wasserwanderrastplatz" dient der Erweiterung der wassertouristischen Infrastruktur entlang der Havel. Zulässig sind
- Bootsliegeplätze,
- bauliche Anlagen zum Unterstellen von nicht motorisierten Sportbooten mit einer Grundfläche von maximal 12 m² und
- Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung sowie sonstige der Nutzung dienende Zubehöranlagen wie z. B. Bänke, Kinder-Spielgeräte, Freisitze

sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.

4.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Liegewiese" dient der Naherholung an der Havel.
Zulässig sind
- Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung sowie sonstige der Nutzung dienende Zubehöranlagen wie z. B. Bänke, Schaukeln, Freisitze

sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.

5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstabierungen **A**, **B**, und **C** sind mit Heckenpflanzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Es sind Pflanzen mit einer Größe zwischen 60 und 100 cm mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze gemäß Pflanzliste 4 sind anzurechnen.

5.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstabierungen **D**, **E**, **F**, **G**, und **H** sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 200 m² 5 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

5.3 Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste 1, 2 oder 5 mit einem Stammumfang von 14 cm bis 16 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste 1, 2 oder 5 sind anzurechnen.

5.4 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der in der Pflanzenliste 1 enthaltenen Arten mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu erhalten.

5.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wasserwanderrastplatz" sind sieben Bäume gemäß der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume gemäß Pflanzliste 1 oder 2 können angerechnet werden.

5.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Uferbereich" sind insgesamt 15 Kopfweiden zu pflanzen und zu erhalten.

5.7 Innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche sind insgesamt 36 Bäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 können angerechnet werden.

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

6.1 Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für öffentliche Verkehrsflächen.

6.2 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind insgesamt 50 Obstbäume der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

6.3 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Buchstabierung **N** ist der Erlenbruch als geschütztes Biotop zu erhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche **I** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Wochenendhäuser entlang des Weges Am Mühlenberg, der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

7.2 weggefallen nach Rechtsprüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde

7.3 weggefallen nach Rechtsprüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde

7.4 Innerhalb der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche **M** ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern.

7.5 Innerhalb der mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche **L** ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Bootsliegeplätze auf dem Flurstück 16 der Flur 7 (Gemarkung Zachow) zu sichern.

8. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 1 BauGB)

8.1 In dem Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Linien **gh** und **ij** sind 15 Stellplätze für die Öffentlichkeit herzustellen. In dem Abschnitt zwischen den Linien **kl** und **mn** sind 15 Stellplätze für besondere Veranstaltungen oder Ereignisse zu sichern.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 25 vom Hundert als unversiegelte Fläche herzustellen.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

9.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) nicht zulässig.

9.2 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 120 cm über der Oberkante des Geländes zulässig. Offene Zäune müssen durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

10. Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

10.1 Innerhalb der privaten Wasserflächen mit der Zweckbestimmung "Bootsliegeplätze" sind maximal 68 Liegeplätze für Boote an 38 Einzelstegen zulässig, sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.
Zulässig sind nur Einzelstege mit einer Breite von höchstens 1,0 m und einer Länge von höchstens 8,0 m. Die Grundfläche (GR) der Stege darf insgesamt maximal 163 m² betragen.
Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzuordnen. Kopfstege, Bootshäuser, Überdachungen und Einfriedungen der Stege sind unzulässig.

Pflanzlisten

1. großkronige Laubbäume
(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Linde
Quercur robur	Eiche

2. mittelkronige Laubbäume
(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

3. Sträucher / Heister

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus syvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Weide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris	Flieder

4. Pflanzen für Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide

5. Obstbäume

Malus	James Grieve
Malus	Ontario
Malus	Weißer Klarapfel
Malus	Hasenkopf
Pyrus	Bocs Flaschenbirne
Pyrus	Köstliche von Charneau
Pyrus	Gräfin von Paris
Prunus	Schattenmorelle
Prunus	Büttners Rote Knorpelkirsche
Prunus	Große Schwarze Knorpelkirsche
Prunus	Hedelfinger Riesenkirsche
Prunus	Hauszwetsche
Prunus	Gelber Spilling
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eberesche
Cydonia oblonga	Quitte
Mespilus germanica	Mispel

Textliche nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung" (DE 3542-603).

2. Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Steppenhügel im Havelland" (Fauna-Flora-Habitatgebiet) (DE-3542-304) an.

3. Unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Havelniederung" (DE 3542-421) an.

4. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 30941 „Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit".

5. Die Abgrenzung der Bundeswasserstraße ergibt sich aus § 1 Abs. 2 Wasserstraßengesetz.

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNVO - (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanZV - (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

z.B. SO Ferienhaus-gebiet — Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GR 760 qm — Größe der Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. OK 4,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 35,0 — Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (Stellplatzanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

St. — Zweckbestimmung: private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

St. Freizeitmobile — Zweckbestimmung: private Stellplätze Freizeitmobile (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen

private Wasserfläche

z.B. Bootsliegeplätze — Zweckbestimmung Wasserfläche

Grünflächen

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

z.B. Zeltplatz — Zweckbestimmung Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

z.B. I — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche mit Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z.B. A — Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung /Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Streuobstwiese — Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

z.B. A — Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen mit Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

Interpolierte Hochwasserlinie HQ extrem

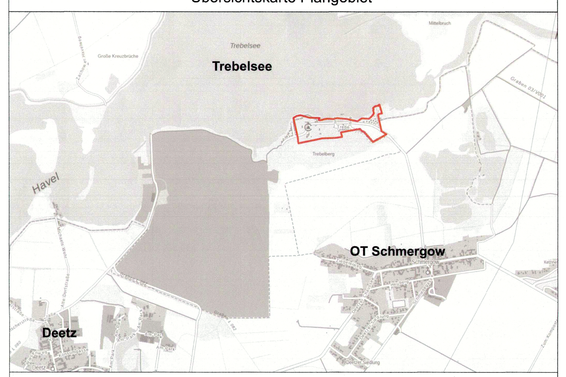
Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung"

Umgrenzung Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Steppenhügel im Havelland"

Umgrenzung Vogelschutzgebiet "Mittlere Havelniederung"

Fläche, für die vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz § 4 Abs. 1-3 LSG-VO „Brandenburger Osthavelniederung" nicht mehr gilt

Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: Digitale Topographische Karte (graustufen) o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2021

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
OT Schmergow

Bebauungsplan Sondergebiet
"Freizeit und Erholung am Trebelsee"

Fassung vom 3. Februar 2025

Planungsträger:
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Potsdamer Landstraße 49b
14550 Groß Kreutz (Havel)

Bebauungsplan:
SR Planung
Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin