

**TEIL A**  
**LEGENDE LT. PLANZEICHENVERORDNUNG**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR ERHOLUNG UND BEWIRTUNG

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
FH MAX. FIRSHÖHE  
TH MAX. TRAUFRÖHE

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

O OFFENE BAUWEISE  
SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH

**5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**

SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE STRASSEN

**6. VERKEHRSLÄCHEN**

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN  
 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

ABFAHRT  
 ABFALL

**9. GRÜNFLÄCHEN**

NEUPFLANZUNG  
 ZWECKBESTIMMUNG: BADEPLATZ  
 ZWECKBESTIMMUNG: KINDERSPIELPLATZ  
 ZWECKBESTIMMUNG: ZELTWEISE

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

**SONSTIGER VERWENDETER ZEICHEN**

FLURSTÜCKSGRENZE  
 FLURSTÜCKSNUMMER  
 20 m - ABSTANDSLINIE VON DER UFERKANTE  
 MASTLEUCHE NEU

BESTANDSGEBÄUDE, HAUPTGEBÄUDE  
 BESTANDSGEBÄUDE, NEBENGEBÄUDE  
 STANDPLATZ WOHNWAGEN

**ZEICHEN AUS AMTLICHEM LAGEPLAN**

FP FINDLINGSPLASTER  
SD SCHOTTERDECKE  
PB BETONSTEINPLASTER

B BETON  
M MASSIV  
H HOLZ  
Pu PULTDACH  
Sd SATTELDACH  
Bl BLECH  
Po PAPPE

AWH AUSSENWANDHÖHE  
FH FIRSHÖHE  
G GEGÄSSERLÄCHE  
N NADELBAUM  
L LAUBBAUM

GRÜNLAND  
o LATERNE  
S SACHACHTSIEBERKLAPPE

**2.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)**

**I. Art der Baulichen Nutzung**

**SO: Sondergebiet, das der Erholung dient**  
Zweckbestimmung: als Sondergebiet für Erholung mit Pension, Gaststätte, Aufstellung eines Wohnwagens sowie kurzzeitige Aufstellung von Zelten, Wohnwagen oder Wohnmobilen. (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11, Abs. 1 und 2 BauNVO)

**II. Maß der Baulichen Nutzung**

**GR Größe der überbaubaren Grundstücksfläche** (§§ 16,17 u. §§ 19,23 BauNVO) beträgt für die Gebäude inkl. aller Nebenanlagen und des Wohnwagens maximal 2.120 m<sup>2</sup>.

**Hauptgebäude (Pension und Gaststätte, Betreiberwohnung, ca. 745 m<sup>2</sup> Grundfläche)**

II Zahl der Vollgeschosse  
Keller, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind zulässig  
FH Firsthöhe max. 8,0 m (DHN92, entspricht ca. 6,4 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Fläche, § 9 Abs. 2 BauGB)  
TH Traufhöhe max. 6,0 m (DHN92, entspricht ca. 6,4 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Fläche) (§ 9 Abs. 2 BauGB)

**III. Bauweise**

O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
SD nur Satteldächer (von 15°-45°) zulässig

**IV. Nebengebäude**

Die Nebengebäude sind im Bestand vorhanden. Sie haben eine Grundfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, eingeschossig, mit flachgeneigtem Dach in Massivbauweise. Die Nutzung kann zu Verkauf-, Sanitär-, Abstell- und Lagerzwecken erfolgen.

**V. Standplätze für Wohnwagen**

Ein Wohnwagen ist derzeit mit befristeter Genehmigung vorhanden. Diese Nutzung soll dauerhaft möglich sein. Weitere Wohnwagen oder Wohnmobile sind für eine Kurzzeitnutzung mit einer ausgewiesenen Aufstellfläche auf dem Parkplatz Nord-Westlich des Gebäudes geplant.

**VI. Zeltaufstellplätze**

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich zu den ausgewiesenen Stellplätzen kurzzeitig, bis zu 3 Tagen, Zelte aufzustellen.

**VII. Nebenanlagen**

Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) dürfen nur mit Natursteinschotter befestigt werden. Sie sind durch Pergolen mit Bepflanzung oder durch Hecken zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bereits bestehende Flächen für die Abfallbeseitigung genießen Bestandschutz.

**VIII. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen (und Stellflächen für den ruhenden Verkehr) werden wenn, dann nur mit Natursteinschotter befestigt. Bestehende Verkehrsflächen werden auf eine Breite von 3 m mit Ausweich- und Wendestellen verringert.

**IX. Festsetzungen zur Grünordnung**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) befinden sich nicht auf dem Plangebiet.

**Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Der Uferstreifen (ca. 20 m breit) wird als Grünfläche festgelegt. In dieser Fläche befindet sich eine Badestelle.

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der vorliegenden Planung ist keine weitergehende Verpflanzung von Flächen vorgesehen. Daher sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht vorgesehen.

**Erhalt von Sträuchern und Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In dem Sondergebiet SO sind vorhandene Gehölze zu erhalten und ihr Verlust ist durch Nachpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze zu ersetzen.

**Einfriedigungen**

Innere Einfriedigungen sind nur zur Umgrenzung an Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen nur aus heimischen Gehölzen bestehen.

**IX. Pflanzlisten**

**Liste A**

**Bäume**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Malus sylvestris Wild-Äpfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Pyrus pyrausta Wild-Birne  
Ulmus minor Feld-Ulme

**Liste B**

**Sträucher** (Qualität mindestens: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm)  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Cornus avellana Hasel  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schilhe  
Rosa canina Hunds-Rose  
Rosa corymbifera Hecken-Rose  
Rosa tomentosa Filz-Rose  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Salix caprea Salweide

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem § 246a Abs. 1 Nr. 1 beteiligt worden.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind Schreiben vom ..... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Amt ..... und während der Sprechzeiten des Bürgermeisters der Gemeinde ausliegen.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... und am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

6. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen der Planung werden als richtig bescheinigt.  
..... den ..... Vermessungsstelle / Katastramt

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

8. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... erteilt.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

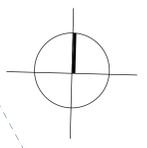
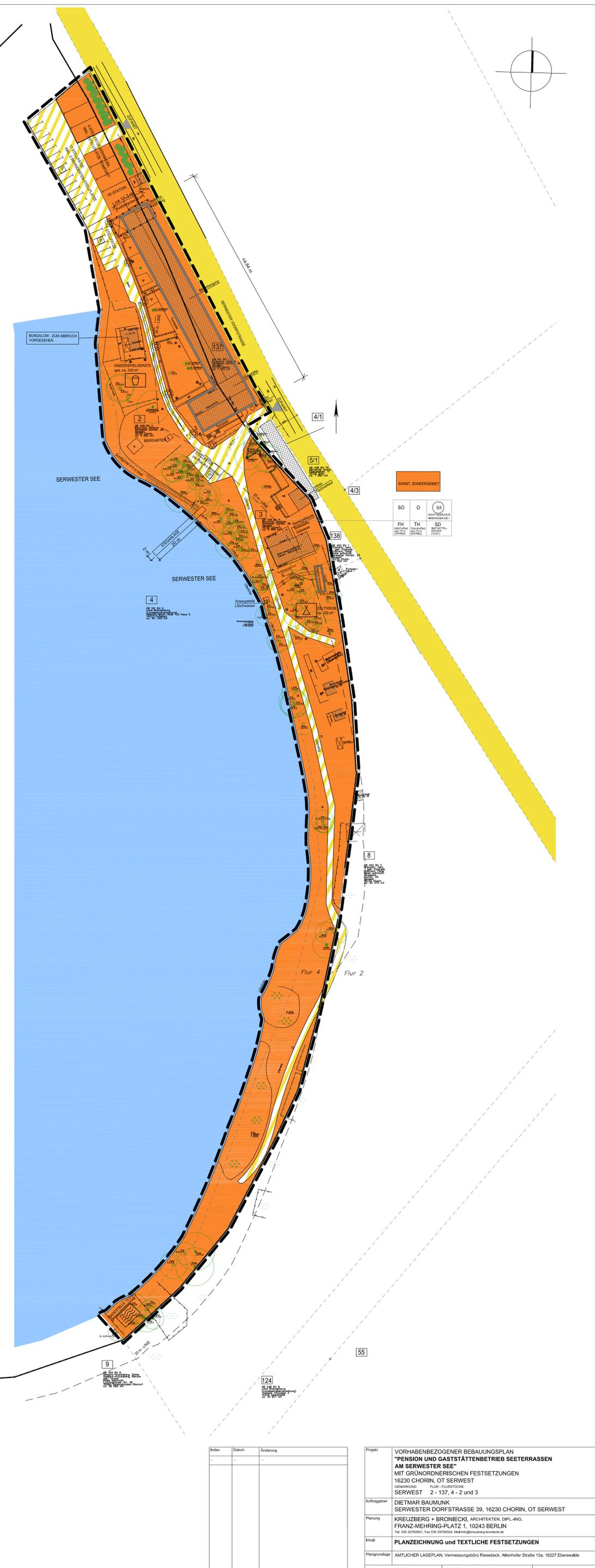
9. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

10. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
..... den ..... Bürgermeister Amtsdirektor Siegel

Flur 2

6

ca. 483 m



Index	Datum	Änderung

Projekt	VORHABENBEZOGENER BERAUUNGSPLAN "PENSION UND GASTSTÄTTENBETRIEB SEETERRASSEN AM SERWESTER SEE" MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 16230 CHORIN, OT SERWEST GEMARKUNG: FLUR-FLURSTÜCKE SERWEST 2 - 137, 4 - 2 und 3		
Auftraggeber	DIETMAR BAUMUNK SERWESTER DORFSTRASSE 39, 16230 CHORIN, OT SERWEST		
Planung	KREUZBERG + BRONIECKI, ARCHITECTEN, DPL.-ING. FRANZ-MEHRING-PLATZ 1, 10243 BERLIN Tel: 030 20784501, Fax: 030 20784504, Mail: info@kreuzberg-broniecki.de		
Inhalt	PLANZEICHNUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
Plangrundlage	AMTLICHER LAGEPLAN, Vermessungsbüro Riesebeck, Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde		
Maßstab	1:500	Blattgröße	A0, hochkant
Datum	März 2021	Bearbeiter	Dipl.-Ing. Stephan Broniecki
Index	-		