

## Teil B Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Geltungsbereich

- 1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig oder teilweise die Flurstücke 666, 679, 763, 762, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44 und 45 der Flur 2 der Gemarkung Laasow.

#### 1.2 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1. Das Sondergebiet SO1 dient vorwiegend sportlichen und sonstigen Freizeitwecken (§ 11 (2) BauNVO). In Baufeld BF1 sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Steganlagen und schwimmende Häuser für die Nutzung "Tauchschule/ Wassersport" und "Gastronomie/ Beachbar/ Imbiss". In Baufeld BF2 sind zulässig: ein Bauwerk aus Beton- und Stahlfertigteilen als offene Konstruktion mit dem Charakter eines betauchbaren und bekletterbaren Übungsriffs unter und über der Wasseroberfläche (Tauch- und Kletterturm), zugeordnet der Nutzung "Wassersport" und "privater Badestrand". In Baufeld BF3 sind zulässig: Freianlagen für die Nutzung "private Badestelle".
- 1.2.2. Das Sondergebiet SO2 dient der Errichtung von schwimmenden Häusern für Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung (§ 11 (2) BauNVO). In den Baufeldern BF1 und BF2 sind zulässig: Gebäude und Nebenanlagen sowie Steganlagen und schwimmende Häuser für die Nutzung "Seminar- und Eventhaus" sowie "Beherbergung" und der Beherbergung zugeordnete Funktionen. Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Steinmolen im Uferbereich sind zulässig. Die Anzahl der schwimmenden Häuser Fremdenbeherbergung in SO2 wird auf insgesamt 26 WE/ Häuser als Höchstmaß begrenzt. Die Zahl der Gästebetten in SO2 wird auf insgesamt 94 Betten als Höchstmaß begrenzt.
- 1.2.3. Das Sondergebiet SO3 dient sportlichen und sonstigen Freizeitwecken (§ 11 (2) BauNVO). In den Baufeldern BF1 und BF2 sind zulässig: Gebäude und Nebenanlagen sowie Freianlagen für die Nutzung "private Badestelle". Stellplätze sind in Baufeld BF1 zulässig. Garagen sind unzulässig.
- 1.2.4. Das Sondergebiet SO4 dient vorwiegend sportlichen und sonstigen Freizeitwecken (§ 11 (2) BauNVO). In Baufeld BF1 sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Nutzungen "Sanitäranlagen öffentlicher Badestrand" und "Gastronomie/ Wassersport". In Baufeld BF2 sind zulässig: Gebäude und Nebenanlagen sowie Steganlagen, im See gegründete und schwimmende Häuser für die Nutzung "Gastronomie/ Wassersport". Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- 1.2.5. Das Sondergebiet SO5 dient vorwiegend der Errichtung eines Ferienhausgebietes (§ 10 (4) BauNVO). Es sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Nutzung "Feriendorf" und dem Feriendorf zugeordnete Funktionen.
- 1.2.6. Das Sondergebiet SO6 dient vorwiegend der Errichtung eines Ferienhausgebietes (§ 10 (4) BauNVO). In den Baufeldern BF1 und BF2 sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Nutzung "Feriendorf" und dem Feriendorf zugeordnete Funktionen.
- 1.2.7. Das Sondergebiet SO7 dient vorwiegend dem Fremdenverkehr und der Fremdenbeherbergung (§ 11 (2) BauNVO). In den Baufeldern BF1, BF2 und BF3 sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Nutzung "Hotel" und dem Hotel zugeordnete Funktionen, insbesondere Anlagen der Gastronomie und für kulturelle Veranstaltungen. Das Sondergebiet SO8 dient vorwiegend dem Fremdenverkehr und der Fremdenbeherbergung (§ 11 (2) BauNVO).
- 1.2.8. In den Baufeldern BF1 und BF2 sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Nutzungen "Hotel" und "Gastronomie mit Biergarten" und dem Hotel zugeordnete Funktionen.
- 1.2.9.1. Das Sondergebiet SO9, Baufeld BF1 und BF4, dient vorwiegend der Errichtung eines Ferienhausgebietes (§ 10 (4) BauNVO). Es sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Nutzung "Feriendorf" und dem Feriendorf zugeordnete Funktionen.
- 1.2.9.2. Das Sondergebiet SO9, Baufeld BF2 und BF3, dient vorwiegend der Errichtung eines Campingplatzes (§ 10 (5) BauNVO). Die Nutzung ist ab Nutzungsaufnahme für einen festgesetzten Zeitraum befristet. Die Dauer der Befristung ist vertraglich zu regeln (Durchführungsvertrag). Es sind zulässig: Mehrzweck- und Sanitärgebäude, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Caravan-, Camping- und Zeltstandplätze für die Nutzung "Camping/ Caravan". Garagen sind unzulässig. Die Folgenutzung wird wie folgt festgesetzt: Das Sondergebiet dient nach Ablauf der vorherigen befristeten Nutzung vorwiegend der Errichtung eines Ferienhausgebietes (§ 10 (4) BauNVO). Es sind zulässig: Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Nutzung "Feriendorf" und dem Feriendorf zugeordnete Funktionen.
- 1.2.10. Das Sondergebiet SO10 dient vorwiegend dem Fremdenverkehr (§ 11 (2) BauNVO). Es sind zulässig: Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen für die Nutzung "Gastronomie/ Imbiss". Garagen sind unzulässig.
- 1.2.11. Als der Nutzung "Beherbergung" zugeordnete Funktionen gelten insbesondere: Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, Spielplätze und Anlagen für kulturelle Veranstaltungen.
- 1.2.12. Als der Nutzung "Hotel" zugeordnete Funktionen gelten insbesondere: Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, Spielplätze, Anlagen für kulturelle Veranstaltungen, der Versorgung des SO dienende Einrichtungen des Einzelhandels und touristische Dienstleistungseinrichtungen.
- 1.2.13. Als der Nutzung "Feriendorf" zugeordnete Funktionen gelten insbesondere: Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, Spielplätze und der Versorgung des SO dienende Einrichtungen des Einzelhandels und touristische Dienstleistungseinrichtungen.
- 1.2.14. In allen Sondergebieten sind erforderliche Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung zulässig.

- 1.2.15 In den Sondergebieten SO5, SO6 und SO9 (Feriendorf) wird die Anzahl der Ferienhäuser auf insgesamt 3 5 WE/ Häuser als Höchstmaß begrenzt. Die Zahl der Gästebetten wird auf insgesamt 120 Betten als Höchstmaß begrenzt. Nicht anzurechnen sind Unterkünfte für Personal.
- 1.2.16 In den Sondergebieten SO7 und SO8 (Hotel) wird die Anzahl der Gästezimmer auf insgesamt 40 WE/ Zimmer als Höchstmaß begrenzt. Die Zahl der Gästebetten wird auf insgesamt 85 Betten als Höchstmaß begrenzt. Nicht anzurechnen sind Unterkünfte für Personal.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundfläche/ Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Geschossfläche/ Geschossflächenzahl für die einzelnen Baufelder als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

SO-Nr.	BF-Nr.	GR/ GRZ	Anz. VG	GF/ GFZ	
1	1	350 m <sup>2</sup>	II	650 m <sup>2</sup>	
	2	siehe gesonderte Festsetzung 1.3.2			
2	1	2.000 m <sup>2</sup>	II	3.000 m <sup>2</sup>	
	2	2.000 m <sup>2</sup>	II	3.000 m <sup>2</sup>	
3	1	100 m <sup>2</sup>	I	100 m <sup>2</sup>	
4	1	0,3	II	0,6	
	2	400 m <sup>2</sup>	II	600 m <sup>2</sup>	
5		0,4	II	0,6	
6		0,4	II	0,6	
7		0,4	II	0,8	
8		0,4	II	0,8	
9	1+4	0,3	II	0,6	
	2+3 je	200 m <sup>2</sup>	I	200 m <sup>2</sup>	für die zeitlich befristete Nutzung
	2+3	0,3	II	0,6	für die Folgenutzung
10		200 m <sup>2</sup>	I	200 m <sup>2</sup>	

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Festsetzung GR bzw. GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig.

- 1.3.2 Im Sondergebiet SO1, Baufeld BF2, wird die Grundfläche (Sohlfläche) des offenen Bauwerks (Tauch- und Kletterturm) auf maximal 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Projektionsfläche (tatsächliche Überdeckung durch Konstruktionsteile) wird auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Höhe der Anlage (Oberkante) wird auf maximal 70,0 m DHHN92 begrenzt. Für das Bauteil Kletterturm werden die Grundfläche auf 150 m<sup>2</sup> und die Höhe des Bauwerksteils (Oberkante) auf 77,6 m DHHN92 begrenzt.
- 1.3.3 In den Sondergebieten SO7 und SO8 wird die Gesamthöhe von Gebäuden (Oberkante) auf maximal 83,00 m über DHHN92 begrenzt. Höhenbezug ist das Höhensystem DHHN92.
- 1.3.4 Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude in SO7 und SO8 darf durch technisch erforderliche Anlagen/ Bauteile (z.B. Abgas-, Lüftungs- und Klimatechnik usw.) um bis zu 0,50 m überschritten werden.
- 1.3.5 In Sondergebiet SO 9, Baufeld BF2 und BF3 sind für die zeitlich befristete Nutzung je Baufeld zu lässig: 15 Standplätze Camping/ Caravan und 15 Standplätze für Zelte als Höchstmaß.
- 1.3.6 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 1.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

- 1.4.1 Für Sondergebiet SO7, Baufeld BF2 und SO8, Baufeld BF1, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 m. Für alle übrigen Sondergebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4.2 In den Sondergebieten SO5, SO6 und SO9 sind Ferienhäuser als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe bis 4 Wohneinheiten zulässig.
- 1.4.3 Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt laut Planzeichnung. Eine Überschreitung der Baugrenze ist zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00 m, wenn die Breite des Bauteils unter 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite beträgt.
- 1.4.4 Eine Bauweise mit Unterkellerung ist ausschließlich in Sondergebiet SO7 zulässig.

### 1.5 Verkehrsflächen

- 1.5.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken P4 und Parken P5 sind mindestens 100 PKW- Stellplätze für die Nutzung durch Tagesgäste, Angestellte und Nutzer des SO2 (Schwimmende Häuser) und der SO7/8 (Hotel) nachzuweisen.
- 1.5.2 Innerhalb des Sondergebietes SO1- BF1 sind mindestens 12 PKW- Stellplätze für die Nutzung Tauchschule nachzuweisen.
- 1.5.3 Der darüber hinaus entstehende Stellplatzbedarf für die Nutzung der Sondergebiete SO1 bis SO10 ist innerhalb der jeweiligen Sondergebiete nachzuweisen.

## **1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

- 1.6.1 Das anfallende Schmutzwasser ist über eine dezentrale Anlage ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation abzuleiten und zu behandeln. Behandeltes Abwasser ist zu versickern.
- 1.6.2 Das anfallende Regenwasser der Gebäude und der befestigten Flächen ist direkt über den teildurchlässigen Schichtenaufbau, in seitlich angrenzende Grünflächen oder über geeignete Anlagen (Mulden) abzuleiten und flächig auf dem Grundstück zu versickern.

## **1.7. Grünflächen**

- 1.7.1 Innerhalb der Grünfläche/Maßnahmefläche auf den Flurstücken 30, 31,32 ist eine teilversiegelte Grundstückszufahrt (Schotterrasen) in 3 m Breite zulässig.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Werbeanlagen**

- 2.1.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen Parken P4/ P5 ist die Errichtung von insgesamt einem Werbepylon/Werbeaufsteller incl. Gründungsbauwerk bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.
- 2.1.2 In den Sondergebieten ist die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer Einzelfläche von 5 v.H. der dazugehörigen Fassadenfläche bzw. freistehend bis 4,00 m<sup>2</sup> für Gewerbetreibende am Ort der Leistung zulässig.
- 2.1.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem oder ständig wechselndem Licht.

### **2.2 Gebäude, Dächer**

- 2.2.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Pult- und Runddächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind als Dachform ausnahmsweise Flachdächer zulässig.
- 2.2.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 32 - 45° festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig für Rund- und Flachdächer.
- 2.2.3 Die Dachdeckung ist als Ziegeldeckung (Farbton rot bis braun) oder als Metallprofildeckung (Farbton ohne Festsetzung) auszuführen. Abweichungen sind zulässig für Abdichtungen der Flachdächer.
- 2.2.4 Bei der Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf die Verwendung von grellen bzw. Signalfarben zu verzichten.

### **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Sondergebiete (zu angrenzenden Wohngrundstücken hin) sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (grundsätzlich) sind einzufrieden. Zulässig sind in Hecken eingezogene Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune aus Metall sowie Holzzäune ohne Sockel und Mauerwerk bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m. Für die Einfriedung von Wirtschaftshöfen und Abfallsammelanlagen sind auch Mauern aus Klinker oder verputztem Mauerwerk zulässig. Einfriedungen aus Holz sind in lasierten braunen Farbtönen auszuführen. Einfriedungen aus Metall sind in matt gestrichener Oberfläche und mit einheitlichem zurückhaltenden Farbton auszuführen.

## **3. Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

- 3.1.1 Die Anlage von versiegelten Verkehrsflächen ist (auch durch Weiternutzung von vorhandenen Versiegelungen) auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 3.1.2 Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren (Verwendung von Ökopflaster, Schotterrasen usw.). Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 60 % herzustellen.
- 3.1.3 Die Terrassen an den Ferienhäusern sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Holz mit Fugenanteil) herzustellen.
- 3.1.4 Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist vor Ort bzw. in den angrenzenden Grünbereichen zur Versickerung zu bringen.
- 3.1.5 Die Grabenbereiche sind einschließlich der beidseitigen Gehölzsäume zu erhalten und zu entwickeln. Die Funktion als Wasser führende Gräben mit Sammelfunktion für Regenwasser und mit Biotopverbundwirkung ist zu sichern.
- 3.1.6 Die Maßnahmeflächen sind unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes und intensiver Bepflanzung mit Bäumen, Baum- Strauch- Hecken bzw. Strauchflächen naturnah anzulegen und zu entwickeln. Die Funktion als Pufferbereich mit Biotopverbundwirkung ist zu sichern.
- 3.1.7 Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist der Dorfteich in der Ortslage Laasow zu renaturieren. Die Wasserführung ist durch die Einleitung von Regenwasser zu sichern.

### **3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**

- 3.2.1 Bestehende Baumreihen an den vorhandenen Erschließungswegen (Planstraßen A1, A2, A3 und F sowie an den Anschlüssen zum Seerundweg) sind zu erhalten. Baumfällungen sind zulässig zur Herstellung von Zufahrten/ kreuzenden Verkehrsflächen.
- 3.2.2 Innerhalb der Sondergebiete sind gemäß GehölzSchVO des Landkreises Oberspreewald-Lausitz geschützte Gehölze außerhalb der Grundflächen von Gebäuden, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zu erhalten.
- 3.2.3 Im SO2 sind im Bereich der festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindungen und Maßnahmen die bestehenden Schilfbereiche zu erhalten und zu entwickeln.
- 3.2.4 Die bestehenden Waldflächen sind zu erhalten und durch Unterpflanzung des Waldsaumes aufzuwerten.

- 3.2.5 An den Planstraßen A2, B und E sind einseitig Baumreihen aus einheimischen Laubbäumen zu pflanzen (Pflanzabstand ca. 10 m).
- 3.2.6 Stellplatzanlagen sind zur Verschattung und zur Minderung der Flächenaufheizung mit Bäumen zu bepflanzen (1 Baum je 5 Stellplätze).
- 3.2.7 Platzsituationen, Wendebereiche an Anliegerwegen und Flächen in Gebäudegruppen innerhalb der Sondergebiete sind mit Pflanzmaßnahmen (Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen, Kräuter, Gräser) gärtnerisch zu gestalten.
- 3.2.8 Innerhalb der Sondergebiete ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundfläche von Gebäuden, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Nicht anzurechnen sind Grundflächen innerhalb von Wasserflächen mit in der Wasserfläche gegründeten bzw. schwimmenden Häusern und Nebenanlagen.
- 3.2.9 Für alle Pflanzmaßnahmen, die aufgrund grünordnerischer Festsetzungen durchgeführt werden, sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste (Festsetzung 3.3) zu verwenden.