

Zeichenerklärung zu Teil A Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete hier: Gastronomie/ Service (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ 0,5	Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)
GR 300 qm	Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 und § 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)

Hinweis: Zu beachten ist die Definition eines Vollgeschosses gemäß § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der seit dem 01.09.2003 rechtswirksamen Fassung!

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	private Straßenverkehrsfläche
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: privater Parkplatz
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Abfallentsorgung
	Zweckbestimmung: Trafo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche (G 1 bis G 9)
--	----------------------------------

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Wasserfläche, hier Oberer Braminbach
--	--------------------------------------

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Wald
--	------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Erhaltungsgebot: Bäume
	Anpflanzgebot: Bäume
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald- und Seengebiet"

Sonstige Planzeichen

	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	hier: zulässiger Keller (Fledermauskeller)
	hier: Faunawand
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flecken Zechlin Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Höhenbezugspunkt - Höhe in Meter über DHHN92 (festgestellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur)

Darstellungen ohne Normcharakter

	zukünftig wegfällende Gebäude
	Nummer der Baufelder
	Wasserabstandslinie, 50 m Abstand zum Seeufer

Nachrichtliche Übernahme

	Bodendenkmalbereich mit Fundplatz hier: Bodendenkmal "Siedlungsplatz ur- und frühzeitgeschichtlicher Zeitstellung" Nr. 100204 und Fundplatz Dorf Zechlin Nr. 15
--	---

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete "Ferienhäuser" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

In den gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Sondergebieten "Ferienhäuser" in den Baufeldern 1 bis 7, 9 und 10 sind Ferienhäuser zulässig. Eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken ist unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet "Gastronomie / Service" (§ 11 BauNVO)

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet "Gastronomie / Service" im Baufeld 8 sind folgende Nutzungen einzeln oder in Kombination miteinander zulässig:

- eine Schank- und Speisewirtschaft
- ein Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit der Verwaltung der Ferienhausanlage
- ein kioskartiger Einzelhandelsbetrieb mit höchstens 50 qm Verkaufsfläche
- Ferienhaus oder Ferienwohnungen

Ausnahmsweise kann im Sondergebiet "Gastronomie / Service" eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zugelassen werden, die der Verwaltung der Ferienhausanlage zugeordnet ist.

1.3 Gebäudehöhen / Traufhöhen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Gebäude in den nach § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebieten in den Baufeldern 2-1 bis 10 eine max. Gebäudehöhe von 7 m 8 m zulässig ist und im Baufeld 1 eine max. Gebäudehöhe von 7,50 m. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die mittlere Höhe des Baugrundstückes. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der geneigten Dächer (Durchstoßpunkt der aufsteigenden Wand durch die Dachhaut) max. 3 m 3,50 m über der Höhe Oberkante des Rohfußbodens Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF) des Gebäudes liegen darf. Für die Baufelder 1 bis 8 ist der Bezugspunkt für die Höhenermittlung der festgesetzte nächstgelegene Höhenbezugspunkt, gemessen von der Mitte der zur Erschließungsstraße (festgesetzte private Verkehrsfläche) weisenden Fassade des zu errichtenden Gebäudes. Für die Baufelder 9 und 10 ist der Bezugspunkt für die Höhenermittlung die mittlere Höhe des Baugrundstückes.

1.4 Vollgeschoss im Dachraum

In den Baufeldern 1 bis 7, 9 und 10 mit der Zulässigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen ist sind für das 2. Vollgeschoss (1. Obergeschoss) nur mit Räumen unter einer Dachschräge zulässig:

- Flachdächer,
- geneigte Dächer und
- Staffelgeschosse mit max. 70 % der Grundfläche des Erdgeschosses zulässig.

1.5 Ausschluss von Kellergeschossen

In sämtlichen Baufeldern ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Kellergeschosse sind nur an den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig: Nordwestlich des Baufeldes 5 in der Grünfläche G 3 und im westlichen Teil des Baufeldes 9. Für den Keller in der Grünfläche G 3 ist nur eine Nutzung als Quartier für Fledermäuse zulässig.

1.6 Maß der baulichen Nutzung im Baufeld 8

Im Baufeld 8 ist der Bau von nur einem Gebäude mit max. 300 qm Grundfläche zulässig. Diese Grundfläche darf mit Grundflächen für Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit max. 200 qm überschritten werden.

2. Grundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Baufelder 1-7, 9 und 10 bei dem Bau von Einzelhäusern für das dazugehörige Baugrundstück eine Mindestgröße von 350 qm festgesetzt. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist jeder eigenständigen Haushälfte ein eigenständiges Grundstück mit einer Mindestgröße von 300 qm zuzuordnen. Für das Baufeld 8 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt.

3. Stellplätze / Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass offene und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Baugrundstücken zulässig sind. Der Bau von Garagen, auch von in das Haus integrierten Garagen, ist auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

4. Anzahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass höchstens zwei Ferienwohnungen in einem Ferienhaus zulässig sind. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Ferienwohnung zulässig.

5. Bauliche Anlagen in Grünflächen

5.1 Fledermauskeller in privater Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird für die in der Planzeichnung mit G 3 gekennzeichneten privaten Grünflächen, nordwestlich angrenzend an das Sondergebiet im Baufeld 5 festgesetzt, dass dort innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche ein bis zu 100 qm großer unterirdischer Fledermauskeller mit dazugehörigem Zugang gebaut werden darf. Die Fledermauskellerbedachung ist zu begrünen und in die begehbbare Grüngestaltung dieser Grünfläche einzubeziehen.

5.2 Faunawände in privaten Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird für die in der Planzeichnung mit G 3 und G 5 gekennzeichneten privaten Grünflächen auf den dafür festgesetzten Flächen festgesetzt, dass jeweils eine Faunawand (mit Nisthilfen für die Avifauna und Fledermäuse) mit einer max. überdachten Fläche von 7,10 m x 3,80 m gebaut werden darf.

6. Bauliche Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine privaten unterirdischen Anlagen zur Sammlung von Schmutzwasser aus angrenzenden Baugrundstücken oder von Bootshäusern (im Großen Zechliner See) zulässig. Dieses betrifft nicht die Schmutzwasserentsorgungsanlagen des Servicebetriebes Rheinsberg.

7. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.

8. Gehrechte in den Wegen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die privaten Verkehrsflächen der Wege A bis D mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 § 87 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung als Festsetzung in diesem Bebauungsplan getroffen:

1. Dachneigungen - gestrichen

~~Die Gebäude in den nach § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebieten sind Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° und höchstens 40° zulässig. Für Nebenanlagen und Carportdächer gilt diese Festsetzung nicht.~~

2. Dachmaterial und Dachfarben

Bei den Dächern der Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind nur Hartdächer mit Dachziegeln oder Betondächern zulässig. Hier sind Dachmaterialien in den Farben rot über rotbraun bis braun, anthrazit oder in dieser Farbskala befindlichen Mischfarben zulässig. Bei dem Bau von Carports mit Flachdächern sind Flachdächer als Gras- oder Gründach herzustellen. Für Nebenanlagen und Carportdächer gilt diese Festsetzung nicht.

3. Fassadenmaterialien

Die Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich als Holzfassaden herzustellen. Als Ausnahme ist es zulässig, festverglaste Außenfassaden (keine Fenster, sondern Glasaußenwände) zu errichten, wenn diese in Klarglas oder transluzentem Glas (Milchglas) zum öffentlichen Raum (festgesetzte private Erschließungsstraße) orientierter Fassaden erstellt werden und weniger als 30 v.H. der Gesamtaußenfassade umfassen.