

4. Fassadenfarben

Die hölzernen Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Natur zu belassen oder in gedeckten Farben herzustellen. Folgende Farben innerhalb der RAL-Farbskala sind zulässig: RAL 1000-1011, 1013-1015, 1034-2011, 3022-3031, 5000-5003, 5007, 5009, 5014, 5015, 5023/24, 6011, 6013, 7000-7013, 7032-7042, 8023-8028.

5. Dachgauben

Dachgauben innerhalb der schrägen Dächer sind nur mit stehenden hochformatigen Fenstern zulässig. Eine Fenstergaube darf maximal 1,50 m breit sein. Und auf einer Dachseite darf die zusammengezählte Breite aller Dachgauben höchstens 40 v.H. der gesamten Dachbreite betragen. Als Gaubentypen sind nur (gerade) Schleppegauben und Firstgauben zulässig. Zudem sind Zwerchhäuser und Frontspieße mit bis zu einem Drittel der Fassadenbreite zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten darf 40 v.H. der Dachbreite nicht überschreiten.

6. Grundstückseinfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke ist zulässig. Grundstückseinfriedungen sind mit Zäunen, als Gehölzhecken oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen, die bei Zäunen eine Höhe von 1 m und bei Hecken eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten dürfen. Die Zäune sind in Naturfarben in grünen oder braunen Farbtönen herzustellen. Als Ausnahme ist es zulässig, die Grundstücke gegenüber einer Verkehrsfläche oder einer Grünfläche mit einer Natursteinmauer bzw. einem Natursteinwall als Trockenmauer in max. 1 m Höhe abzugrenzen.

Bei Grundstücksgrenzen mit großen Höhendifferenzen zwischen den Grundstücksflächen (Baufelder 1, 2 und 3) ist es zulässig, den Höhensprung mit einer Steinmauer abzufangen und auf diese Hangabfangkonstruktion zusätzlich zur Grundstückseinfriedung eine Mauer oder einen Zaun aufzubringen. Für die Hangabfangmauer gilt keine Höhenbegrenzung.

Hinweis: Bei der Anlage von Hecken zur Grundstückseinfriedung sind die grünordnerischen Festsetzungen zu den zulässigen Gehölzarten (Artenliste 2) zu beachten.

7. Gebäudebreiten

Bei dem Bau von Einzelhäusern in den Baufeldern 1 bis 7, 9 und 10 darf die Länge bzw. Breite einer Gebäudesseite max. 20 m betragen nicht überschreiten.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen für die ökologische Kompensation

1.1 SPE-Fläche

Es ist eine 8.862 qm große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) mit dem Ziel der Entwicklung einer Halboffenlandschaft festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der SPE-Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung einer 180,0 m x 8,0 m (5-reihig) Hecke (1.440 qm), laut Artenliste 2
- Anpflanzung von Strauchgruppen (900 qm), laut Artenliste 2
- Anpflanzung von 20 Einzelbäumen, laut Artenliste 1

Für Pflanzmaßnahmen innerhalb der SPE-Fläche ist eine Entwicklungspflege von 2 Jahren durchzuführen. Die Pflanzungen sind für 5 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu schützen. Der Wildschutzzäun ist über diesen Zeitraum zu unterhalten und nach Ablauf der 5 Jahre vollständig zurückzubauen.

Die SPE-Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Jeglicher Einsatz von Dünger, Pestiziden und Herbizide ist untersagt.

1.2 Erhalt von Gehölzen und Ergänzungspflanzungen in privaten Grünflächen

In der privaten Grünflächen G 5 ist der Gehölzbestand zu erhalten und um 1000 qm zu ergänzen. Bei Ergänzungspflanzungen sind Gehölzarten der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In der privaten Grünfläche G 9 ist der Gehölzbestand zu erhalten und auf der Gesamtfläche mit Strauchpflanzungen (Unterpflanzung) zu ergänzen. Zu verwendende Straucharten sind der Artenliste 2 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nach Fertigstellung der Ergänzungspflanzungen ist eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

1.3 Anpflanzen von Bäumen

Folgende Einzelbaumpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen:

- Anpflanzungen von 7 Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes, laut Artenliste 1
- Anpflanzungen von 25 Einzelbäumen in privaten Grünflächen G 1 – G 3 und G 6 – G 8, laut Artenliste 1
- Anpflanzungen von 45 Einzelbäumen innerhalb der Baugrundstücke, laut Artenliste 1 (Alternativ kann pro Baum eine 20 qm große Strauchpflanzungen (laut Artenliste 2) vorgenommen werden.)

Innerhalb der privaten Grünfläche G 4 sind Gehölzpflanzungen unzulässig. Nach Fertigstellung der Baumpflanzungen ist eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

1.4 Renaturierung des Braminbaches

Der verrohrte Obere Braminbach ist als natürlicher, 4,0 m breiter Bachlauf zu renaturieren.

Hinweis: Für eine derartige wesentliche Umgestaltung eines (verrohrten) Gewässers ist nach § 67 Abs. 2 WHG i.V.m. § 68 WHG eine wasserrechtliche Planfeststellung vorgeschrieben.

1.5 Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Schaffung von Sommerquartieren für Fledermäuse/ Faunenwände

Zur Schaffung von Nistmöglichkeiten für Vögel sowie von Sommerquartieren für Fledermäuse ist Folgendes zu realisieren:

- 50 Nistkästen für Vögel
- 30 Nisthilfen für Rauchschnalben
- 10 Großraumkästen sowie 20 herkömmliche Fledermauskästen (Sommerquartiere)

Die Nist- und Quartiermöglichkeiten können in zwei Faunenwände (je 7,10 m x 3,80 m überdachte Fläche) integriert werden.

1.6 Optimierung eines Kellers als Winterquartier für Fledermäuse

Ein mindestens 87 qm großer Keller ist als Winterquartier für Fledermäuse zu optimieren.

2. Pflege und Entwicklungsmaßnahmen in privaten Grünflächen und Freiflächen in Sonstigen Sondergebieten „Ferienhäuser“

In den privaten Grünflächen G 1 bis G 4 und in den Freiflächen in den Sonstigen Sondergebieten, Baufelder 1-8 und 10, ist ein flächenhafter Bodenbruch unzulässig. Bei Raseneinsatz sind Rasensaatmischungen für Trockenrasen mit heimischen Artenspektrum zu verwenden. Jeglicher Einsatz von Dünger, Pestiziden und Herbizide untersagt.

In der privaten Grünfläche G 4 sind Gehölzpflanzungen ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Brücke/Überquerung über den Braminbach

Die Brücke/Überquerung über den geöffneten Braminbach innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Seeuferweg) ist so herzustellen, dass die Arten Fischotter und Elbe-Biber parallel zum Bachlauf landläufig wechseln können.

Hinweise

1. Bauzeitenregelung

Die Baufelderschließung erfolgt außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli), um eventuelle Störungen der Avifauna durch Bauarbeiten zu vermeiden.

2. Externe Kompensation

Außerhalb des Geltungsbereiches wird auf dem Flurstück 171, der Gemarkung Flecken Zechlin, Flur 18 (5.555 qm) eine Streuobstwiese angelegt. Es sind 80 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, wobei diese einen Mindestabstand von 8,0 m zueinander haben sollen.

Eine Nutzung durch Beweidung ist zulässig.

Die Maßnahme wird durch Grunddienstbarkeit sichergestellt.

3. Erdbauliche Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals

Da im zentralen Plangebiet ein flächiges Bodendenkmal (BD-Nr. 100.204 - Zechlin Dorf, Fundplatz 15) vorhanden ist, dürfen tiefgründige Bodenauflockerungen im Bereich von Baugruben nur außerhalb des Bodendenkmalbereiches durchgeführt werden bzw. mit Erlaubnis der zuständigen Denkmal-schutzbehörde.

Artenliste 1 (Bäume)

Qualität: m.B., 2 x v. StU 10-12 cm

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hain-Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Populus tremulus	(Zitter-Pappel)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus	(Quercus petraea)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Ulmus laevis	(Flutter-Ulme)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Pyrus pyrastrer	(Wildbirne)
Obstbäume, Hochstamm	(Kulturformen)

Artenliste 2 (Sträucher)

Qualität: 4-5 Triebe

Carpinus betulus	(Hain-Buche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gemeine Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sambucus nigra	(Gemeiner Holunder)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. GVBl I Nr. 14), in Kraft getreten am 01.07.2016.

Kartengrundlage

Höhenbezugspunkte des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs

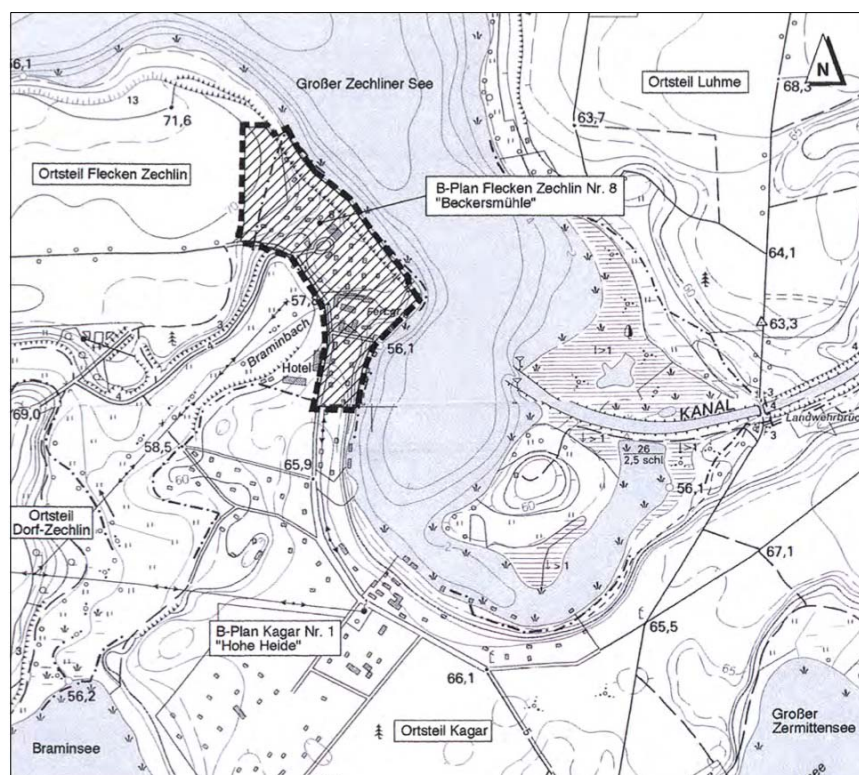
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bodo Stein

Heinrich-Hertz-Str.10, 17268 Templin

Stand der Datenübermittlung: 11.08.2017

Lagesystem: ETRS89, Zone 33

Höhenbezugssystem: DHHN92



Auftraggeber: Stadt Rheinsberg für den Ortsteil Flecken Zechlin

Vorhaben: 1. Änderung Bebauungsplan Flecken Zechlin Nr. 8 "Beckersmühle"

Phase: Entwurf

Stand: 08/2017
Maßstab: (Ausdruck A0+) 1 : 1.000
(Ausdruck A3) 1 : 1.500



Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal