


Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)




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

 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 10 BauNVO)




zulässig sind: Nur Gebäude, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen. Ortsfest genutzte Wohnwagen oder Mobilheime gelten als Wochenendhäuser und unterliegen somit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

unzulässig sind: das Um- und Ausbauen von Gebäuden zu Dauerowohnzwecken sowie die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume.



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

-  Zulässige Grundfläche - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse; z.B. eingeschossig als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
-  maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

-  nur Einzelhäuser - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
-  Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)


Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Verkehrsfläche - privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Forstwirtschaftlicher Weg F6 und F7 - Festsetzung Nr. 17 und Nr. 18 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Stromleitung - Mittelspannung (unterirdisch) - E.DIS AG nachrichtliche Übernahme


Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)






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

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




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

-  Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger - Kennbuchstabe A / Festsetzung Nr. 11 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher Kennbuchstabe B / F4 und F5 - Festsetzung Nr. 12 und Nr. 13 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher Kennbuchstabe C / F2 - Festsetzung Nr. 15 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher - bei schmalen Flächen Kennbuchstabe C / F1 und F3 - Festsetzung Nr. 14 und Nr. 16 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  Nachrichtliche Übernahme
-  Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald- und Seengebiet"
-  Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier Fauna-Flora Habitat "Himmelmreich" (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992)







Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  Bodendenkmal "100232" Wüstung deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter / Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

-  Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung Kennbuchstaben a - e (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
-  Umgr. von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit pink eingefärbt)
-  Festgesetzter Höhenbezugspunkt
-  Maßangaben in Meter
-  Freihaltung von Gewässern und 50 m Uferschutzzone - Hinweis (§ 61 BNatSchG)
-  eingemessene Gehölze - nicht festgesetzt

Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Für Wochenendhausgrundstücke ist eine Grundfläche 1 (tatsächliche Hauptgebäude - siehe Nebenzeichnung C) von jeweils höchstens 70 qm zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Grundfläche 1 von 70 qm können zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsnutzungen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand vom 25.11.2015) und die Grundfläche 3 um den entsprechenden Betrag gemindert ausgenutzt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- 2 Für Wochenendhausgrundstücke ist eine Grundfläche 2 (Hauptanlagen mit eingebauten Garagen, überdachten Terrassen etc. - siehe Nebenzeichnung C) von jeweils höchstens 90 qm zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Grundfläche 2 von 90 qm können zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsnutzungen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand vom 25.11.2015) und die Grundfläche 3 um den entsprechenden Betrag gemindert ausgenutzt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- 3 Für Wochenendhausgrundstücke ist eine Grundfläche 3 (Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen oder Carports, freistehende Terrassen, sonstige Wege - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) von jeweils höchstens 100 qm zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Grundfläche 3 von 100 qm können zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsnutzungen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand vom 25.11.2015). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- 4 Im Sondergebiet Wochenendhaus ist eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Ausnahmsweise kann eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsnutzungen zum Aufnahmezeitpunkt handelt. (Vermessung mit Stand 25.11.2015) und die entstehende Geschosshöhe der maximalen Grundfläche nach den Festsetzungen Nr. 1 und 2 entspricht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 6 Auf den Flurstücken 16, 145, 146, 148, 149, 160 - 176, 178, 179, 180, 182 - 186, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 224 - 227, 230 - 233, 235, 237, 238, 240, 241, 244 - 246, 248 - 251, 322 und 324 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte können zwischen der Uferlinie und der der Uferlinie nächstgelegenen Baugrenze Nebengebäude bis zu einer Größe von 55 qm zugelassen werden, insbesondere wenn sie als zulässiges Bestandsgebäude an gleicher Stelle oder in größerer Entfernung von der Uferlinie wieder errichtet werden, wenn hierzu die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin ihr Einvernehmen erteilt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 7 Auf den Flurstücken 195, 216, 217, 218, 219 und 220 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte können innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der überlagernden Fläche zum Erhalt von Gehölzen ausnahmsweise je Flurstück bis zu zwei Nebengebäude mit zusammen bis zu 35 qm zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 8 Innerhalb der SPE 2 können auf dem Flurstück 238 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte ausnahmsweise Nebenanlagen (z.B. bestandsgenutzte abfluslose Sammelgruben) zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 9 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine Trafostation sowie eine Abfallsammelstelle mit zusammen 40 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 10 Flächen für Zuwegungen und Standplätze für Abfallbehälter sind mit wasserundurchlässigen Belägen oder mit Pflasterungen zu befestigen. Eine vollständige Versiegelung mit Beton oder bituminösen Decken ist unzulässig. Flächen für Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen oder mit Pflasterungen oder Rasengittersystemen bzw. Waben Systemen zu befestigen. Eine vollständige Versiegelung mit Beton oder bituminösen Decken ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11 Im Plangebiet des Geltungsbereiches ist die Fläche mit dem Kennbuchstaben A mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 12 Die Fläche F4 mit dem Kennbuchstaben B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 224, 227 und 228 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 13 Die Fläche F5 mit dem Kennbuchstaben B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 145, 146 und 324 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 14 Die Fläche F1 mit dem Kennbuchstaben C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 187, 188, 189, 190, 191, 193, 196, 197, 198, 199 und 200 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 15 Die Fläche F2 mit dem Kennbuchstaben C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstückes 156 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 16 Die Fläche F3 mit dem Kennbuchstaben C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 157, 158 und 159 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 17 Der Forstwirtschaftliche Weg mit dem Kennbuchstaben F6 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 216, 217, 218, 219, 220, und 221 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Eine Befahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.
- 18 Der Forstwirtschaftliche Weg mit dem Kennbuchstaben F7 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke 16, 248, 249, 250, 251, 255 und 322 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Eine Befahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.
- 19 In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der überlagernden Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist auf den Flurstücken 216 - 220 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte in der gesamten Tiefe des Flurstückes jeweils eine Zuwegung in einer Breite von 3,50 m zulässig.
- 20 Auf dem Flurstück 255 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche die Errichtung eines Carports von bis zu 110 qm zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- 21 Entlang der festgesetzten Wegefläche - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 273 - ist eine 300m lange Baumreihe anzulegen. Die Baumreihe ist mit mindestens 1,0 Stck / 10 lfdm aus den Arten Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Spitz-Ahorn (A. platanoides) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 22 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 2 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 239 - sind entlang des westlichen Grenzverlaufs zwei feldgehölzartige Pflanzungen anzulegen (Kennbuchstabe a und b). Die Flächengröße der Teilfläche a wird mit 3.100 qm, die der Teilfläche b mit 1.300 qm festgesetzt. Beide Teilflächen sind mit mind. 1 Baum und 5 Sträucher / 50 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten A und B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 23 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 2 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 239 und 243 - sind entlang des östlichen Grenzverlaufes drei getrennt voneinander liegende, freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen (Kennbuchstaben c, d, e). Die Flächengröße der Teilfläche c wird mit 1.300 qm, die der Teilfläche d mit 800 qm, die der Teilfläche e mit 300 qm festgesetzt. Die Mindestbreite der Pflanzfläche für die Hecke beträgt 10,00 m. Die Sträucher sind auf mindestens 50 Prozent der Hecke mit Arten der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 24 Auf den festgesetzten Flächen des Wochenendhausgebietes - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 145, 146, 148, 149, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 196, 197, 198, 199, 200, 207, 211, 212, 213, 214, 215, 224, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 237, 238, 240, 241, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 255, 324 sind je Baugrundstück 2 Obstbäume der Pflanzenliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 25 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben SPE 6 - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 156 - sind die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Flächenversiegelungen sowie Gehölzpflanzungen unzulässig. Die Fläche ist mit der Regioisatmischung Feuchtwiese mit 70% Gräser / 30% Kräuter und Leguminosen des Herkunftsgebietes 4 - Ostdeutsches Tiefland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 26 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 156 ist die Errichtung baulicher Anlagen oder Flächenversiegelungen von bis zu 25 qm für Nebengebäude oder Spielgeräte zulässig. Bepflanzungen dürfen nur mit gebietsheimischen Gehölzarten des Mittel- und Ostdeutschen Tiefl- und Hügellandes der Pflanzenliste D vorgenommen werden.

Pflanzenliste A:

- Traubeneiche Quercus petraea
- Spitzahorn Acer platanoides
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Winterlinde Tilia cordata
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Feld-Ahorn Acer campestre

Pflanzenliste B:

- Weißdorn Crataegus monogyna
- Sanddorn Hippophae rhamnoides
- Wildrose Rosa canina
- Pflaumenhütchen Euonymus europaea
- Besenginster Cytisus scoparius
- Haselnuss Corylus avellana

Pflanzenliste C:

- Pflaume / Zwetschge Äpfel Kirschen
- Schöne von Löwen Akzeme Große Schwarze Knorpelkirsche
- Bauernpflaume Berlepsch Große Prinzesskirsche
- Birnen Roter Boskoop Dönische Gelbe Knorpelkirsche
- Gute Luise Danziger Kantapfel Schattenmorelle
- Alexander Lukas Pommescher Krummstiel Gelbe Knorpelkirsche
- Conference Roter Bellefeur Rote Herzkirsche
- Dr. Jules Guyot
- Gellerts Butterbirne

Pflanzenliste D:

- Silber-Weide Salix alba
- Flatter-Weide Ulmus laevis
- Esche Fraxinus excelsior
- Schwarzleite Alnus glutinosa
- Korb-Weide Salix viminalis
- Mandel-Weide Salix triandra
- Pflaumenhütchen Euonymus europaea
- Schneeball Viburnum opulus
- Hartnagel Cornus sanguinea
- Haselnuss Corylus avellana

Bebauungsplan
Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder"
der Stadt Rheinsberg
Entwurf
Stand: 05/2018
Maßstab 1 : 2.500 (A3)
Batt 2/3