



Baufeld 4			
SO	70 qm		
Woch	I		
H max = 7 m			
E			
1	2	3	4
5	10	24	

Baufeld 1			
SO	70 qm		
Wohn	H max = 7 m		
I			
			
			
			

Baufeld 3	
SO Wohn	70 qm
I	H max = 7 m
E	
1	2
3	4
5	10
24	

Baufeld 2			
SO Wohn	70 qm		
I	H max = 7 m		
E			
1	2	3	4
5	10	24	

Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	Grundfläche
Anzahl der Vollgeschosse	H max
Bauweise	
Textliche Festsetzungen	

Bebauungsplan
"Zechlinenhütte Nr.5 "Der Werder"
der Stadt Rheinsberg
Satzungsfassung

Stand:
Blatt:
Maßstab A0+:
Maßstab A3:

02/2019
1
1 : 1.000
1 : 3.000

Aufraggeber
Stadt Rheinsberg

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)		Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		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 Bestandsanlagen 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)
 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 10 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 Bestandsanlagen 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)
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.		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 Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt (Vermessung mit Stand vom 25.11.2015). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
unzulässig sind: das Um- und Ausbauen von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken sowie die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume.		4	Im Sondergebiet Wochenendhaus ist eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Ausnahmsweise kann eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn es sich um Bestandsanlagen zum Aufnahmezeitpunkt handelt. (Vermessung mit Stand 25.11.2015) und die entstehende Geschossfläche 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)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a 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)
 Zulässige Grundfläche - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)		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 zulässige Bestandsanlage an gleicher Stelle oder in größerer Entfernung von der Uferlinie wieder errichtet werden, sofern hierzu die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin ihr Einvernehmen erteilt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Zahl der Vollgeschosse; z.B. eingeschossig als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)		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)
 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)		8	Innerhalb der SPE 2 können auf dem Flurstück 238 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte ausnahmsweise Nebenanlagen (z.B. bestandsgenutzte abflusslose Sammelgruben) zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)		9	Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine Trafostation sowie eine Abfallsammelstelle mit zusammen 40 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 nur Einzelhäuser - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)		10	Flächen für Zuwegungen und Standplätze für Abfallbehälter sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit Pflasterungen zu befestigen. Eine vollständige Versiegelung mit Beton oder bituminösen Decken ist unzulässig. Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit Pflasterungen oder Rasengittersystemen bzw. Wabenystemen zu befestigen. Eine vollständige Versiegelung mit Beton oder bituminösen Decken ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)		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)
 Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 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)
Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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)
 Verkehrsfläche - privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Forstwirtschaftlicher Weg F6 und F7 - Festsetzung Nr. 17 und Nr. 18 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		15	Die Fläche F2 mit dem Kennbuchstaben C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 156 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 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)
 Stromleitung - Mittelspannung (unterirdisch) - E.DIS AG nachrichtliche Übernahme		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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		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, 252 und 322 der Flur 1, Gemarkung Zechlinerhütte sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Eine Befahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)		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.
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		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.
 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		Grünordnerische Festsetzungen	
 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		21	Entlang der festgesetzten Wegefläche - Gemarkung Zechlinerhütte, Flur 1, Flurstück 273 - ist eine 380m lange Baumreihe anzulegen. Die Baumreihe ist mit mindestens 1,0 Stck / 10 ldm aus den Arten Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Spitz-Ahorn (A. platyoides) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Hochstämme 3x verpflanzt mit Drahtbällierung, Baumdreibock mit Bandage als Verdunstungsschutz. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 feildgehölzartige Pflanzungen anzulegen (Kennbuchstaben 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)
 Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 1.000 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)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie lokaler Ver- und Entsorgungsträger - Kennbuchstabe A / Festsetzung Nr. 11 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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 Regioatlantmischung Feuchtwiese mit 70% Gräser / 30% Kräuter und Leguminosen des Herkunftsgebietes 4 - Ostdeutsches Tiefland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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)		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 Tief- und Hügellandes der Pflanzenliste D vorgenommen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher Kennbuchstabe C / F2 - Festsetzung Nr. 15 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		Pflanzenliste A:	
 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)		Traubeneiche Quercus petraea	
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		Spitzahorn Acer platanoides	
Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)		Bergahorn Acer pseudoplatanus	
Nachrichtliche Übernahme		Winterlinde Tilia cordata	
 Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier Landschaftsschutzgebiet "Ruppiner Wald- und Seengebiet"		Eberesche Sorbus aucuparia	
 Umgr. von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier Fauna-Flora Habitat "Himmelmreich" (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992)		Feld-Ahorn Acer campestre	
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)		Pflanzenliste B:	
 - Bodendenkmal "100232" Wüstung deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter		Weißdorn Crataegus monogyna	
 - Bodendenkmal "100233" Siedlung slawisches Mittelalter" sowie Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB)		Sanddorn Hippophae rhamnoides	
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).		Wildrose Rosa canina	
 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)		Plattenhütchen Euonymus europaea	
 Umgr. von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)		Besenginster Cytisus scoparius	
Sonstige Planzeichen		Haselnuss Corylus avellana	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Pflanzenliste C:	
 Umgr. der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Altlastenverdachtsfläche ALKAT RegNr. 0335680/020		Pflaume / Zwetschge Äpfel	
 Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit pink eingefärbt)		Schöne von Löwen Akkrene	
 Festgesetzter Höhenbezugspunkt		Baumpflaume Berlepsch	
 Maßangaben in Meter		Roter Boskoop	
 Freihaltung von Gewässern und 50 m Uferschutzzone - Hinweis (§ 61 BNatSchG)		Danziger Kantapfel	
 eingemessene Gehölze - nicht festgesetzt		Gute Luise	
		Alexander Lukas	
		Conference	
		Dr. Jules Guyot	
		Geilerts Butterbirne	
		Pflanzenliste D:	
		Silber-Weide Salix alba	
		Flatter-Ulme Ulmus laevis	
		Esche Fraxinus excelsior	
		Schwarzerle Alnus glutinosa	
		Korb-Weide Salix viminalis	
		Mandel-Weide Salix triandra	
		Plattenhütchen Euonymus europaea	
		Schneeball Viburnum opulus	
		Hartriegel Cornus sanguinea	
		Haselnuss Corylus avellana	
		Kirschen Große Schwarze Knorpelkirsche	
		Große Prinzessinkirsche	
		Dönische Gelbe Knorpelkirsche	
		Schattenmorelle	
		Gelbe Knorpelkirsche	
		Rote Harzkirsche	
		Bebauungsplan Zechlinerhütte Nr. 5 "Der Werder" der Stadt Rhensberg	
		Satzungsfassung Stand: 02/2019	
		Maßstab 1 : 2.500 (A3) Blatt 2/3	

