



# Text-Bebauungsplan Nr. 10/00 „Im Wiesengrund“

## 1. Rechtliche Grundlage

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG. vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. Bbg I S. 126, 404), geänd. durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. Bbg I S. 124).

## 2. Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt nordöstlich der Ferchesarer Straße und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Semlin:

Flur 2, Flurstücke 78/9 bis 78/33  
Flur 2, Flurstücke 78/36 bis 78/56

Die Umgriffsfläche des Plangebietes ist auf der als Anhang beiliegenden Übersichtskarte ersichtlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,7 ha und liegt südöstlich der Ortslage der Gemeinde Semlin. Es umfasst 46 Flurstücke. Dabei handelt es sich um ca. 42 Baugrundstücke mit einer Durchschnittsgröße von 514 m<sup>2</sup>, wobei die Spanne von 300 m<sup>2</sup> bis 1.252 m<sup>2</sup> reicht.

Außer bei den Flurstücken 78/21, 78/37, 78/39, 78/44, 78/51 und 78/53 handelt es sich um selbständige Flurstücke. Die Flurstücke 78/9 bis 78/55 sind im Zuge der Vermessung des ehemaligen Flurstückes 78/4 (Der Horstenberg) im Jahre 1995 entstanden. Die Flurstücke 78/34 und 78/35 wurden im Jahre 1998 zum Flurstück 78/56 vereinigt und verschmolzen. Alle Flurstücke liegen im Liegenschaftskataster der Gemeinde Semlin vor.

Die Ferchesarer Straße bildet die süd-westlich gelegene Grenze des Geltungsbereiches, ist selbst aber nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

##### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet (SO), dass der Erholung dient i. S. des § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt.

Das Wochenendhausgebiet umfasst die unter Punkt 2 genannten Grundstücke in der Gemarkung Semlin, ausgenommen der Flurstücke 78/21, 78/39, 78/53 und 78/55.

##### Zulässig sind:

- Wochenendhausgebäude,
- Nebengebäude,
- Carports sowie
- auf dem Flurstück 78/54 auch eine der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtung

15.02.2002



##### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - zulässige Grundflächenzahl (GRZ)                     | - max. 0,2               |
| - zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser            | - max. 65 m <sup>2</sup> |
| - zulässige Grundfläche für überdachte Terrassen       | - max. 10 m <sup>2</sup> |
| - zulässige Grundfläche für nicht überdachte Terrassen | - max. 20 m <sup>2</sup> |
| - zulässige Grundfläche für Nebengebäude               | - max. 5 m <sup>2</sup>  |
| - zulässige Grundfläche für Carports                   | - max. 15 m <sup>2</sup> |
| - zulässige Zahl der Vollgeschosse                     | - I                      |
| - max. Traufhöhe über Oberfläche Gelände (OFG)         | - 2,90 m                 |
| - max. Firsthöhe über OFG                              | - 4,50 m                 |
| - Höhe OFG   | - 27,63 m über HN        |

##### Ausnahmsweise sind zulässig:

- Nebengebäude mit einer zulässigen Grundfläche von **max. 10 m<sup>2</sup>**, wenn kein Carport errichtet wird

### 3.1.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- Es gilt die offene Bauweise. o
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig. E

### 3.1.4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flurstücke 78/21,  
78/39 und  
78/53 werden als

- private Grünfläche festgesetzt.

### 3.1.5. Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Flurstück 78/55 wird als

- Verkehrsfläche festgesetzt.

### 3.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Alle begeh- und befahrbaren Flächen, wie Wege, Zufahrten und PKW-Stellflächen dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden, z. B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke.
- vorhandene Bäume sind zu erhalten.

## 3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

Aufgrund des § 89 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. Bbg I S. 126, 404), geänd. durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. Bbg I S. 124).

### 3.2.1. Dächer

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### Zulässig sind:

- nur **Flachdächer** sowie
- **geneigte Dächer** mit einer Neigung bis 20 °.

(Drempel und Aufenthaltsraum im Dach nicht zulässig)  
- max. **Dachüberstand 30 cm**

**Dieses gilt für:**

- Hauptgebäude (Wochenendhäuser),
- Nebengebäude und
- Dachaufbauten.

**3.2.2. Keller**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

**Unzulässig ist:**

- Unterkellerung der Gebäude

**4. Nachrichtliche Übernahmen**

**4.1. Trinkwasservorbehaltsg Gebiet**

Das B-Plangebiet liegt im Trinkwasservorbehaltsg Gebiet Hohennauener-Ferchesarer See.

**4.2. Bodendenkmal**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das aktenkundige Bodendenkmal *Semlin Nr. 5 - Gräberfeld der Bronzezeit.*

**5. Inkrafttreten**

Mit der Bekanntmachung tritt der Text-Bebauungsplan in Kraft.

Ort, Datum: Rathenow, 29.11.2001



Umgriffsfläche des  
Textbebauungsplangebietes "Im Wiesengrund"

Gemarkung Semlin

Flur 2

M 1 : 2.500

# *Begründung*

**zum**

*Text-Bebauungsplan Nr. 10/00 „Im Wiesengrund“*

*Lage und Größe der beplanten Fläche:*

**Im Wiesengrund/Ferchesarer Straße  
14715 Semlin  
Flur 2**

**Flurstücke 78/9 bis 78/33 und 78/36 bis 78/56**

**27.327 m<sup>2</sup>**

# *Inhaltsverzeichnis*

1. Grundlagen
2. Landesplanerische und regionalplanerische Zielvorgaben
3. Geltungsbereich
  - 3.1. Lage und Größe
  - 3.2. Bestand und bisherige Nutzung
  - 3.3. Ziele und Zweck des Text-Bebauungsplanes
4. Erschließung
  - 4.1. Verkehrstechnische Erschließung
  - 4.2. Ver- und Entsorgung
    - 4.2.1. Wasserversorgung
    - 4.2.2. Schmutzwasser
    - 4.2.3. Elektrotechnische Erschließung
5. Begründung der planerischen Festsetzungen
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3. Bauweise
  - 5.4. Grünflächen
6. Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 6.1. Bewertung der Bestandsaufnahme und Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG
  - 6.2. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften
  - 7.1. Dächer
  - 7.2. Keller
8. Sonstige Belange
  - 8.1. Immissionsschutz
  - 8.2. Altlasten
  - 8.3. Denkmalpflege
  - 8.4. Biotope
9. Bestandsschutz