VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **30.11.1995**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Schaukasten der Gemeinde am **20.12.1995** erfolgt.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Bürgermeister — Der Amtsdirektor

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **25.10.1996** durchgeführt worden.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von **08.09.1998** von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretung hat am **27.08.1998** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **21.09.1998** bis **21.10.1998** während der Dienststunden nach §3Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Schaukasten der Gemeinde am **07.09.1998** ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt d-s Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Stra-en, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch -inwendfrei. Die Übertragbarkeit der neuabbildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Brandenburg, den 27.3.2001

   Öbv'ol Dipl.-Ing. S. Pöttinger

8. Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden, daher haben die berührten Träger öffentlicher Belange, bestehend aus d-r Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, in der Zeit vom **23.09.1999** bis zum 6.10.**1999** während der Dienststunden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, im Schaukasten der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden, am **08.09.1999** im Schaukasten der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **07.08.09.1999** nochmals zur Stellungnahme aufgefordert.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

9. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **25.11.1999** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rathenow, den **02.03.2001**

   Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

10. Die Gemeindevertretung hat am **28.09.2000** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

    Rathenow, den **02.03.2001**

    Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden, daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, in der Zeit vom **13.11.2000** bis zum **27.11.2000** während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
    Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, im Schaukasten der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden, am **27.10.2000** im Schaukasten der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
    Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **09.11.2000** nochmals zur Stellungnahme aufgefordert.

    Rathenow, den **02.03.2001**

    Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

12. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **22.02.2001** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Rathenow, den **02.03.2001**

    Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, wurde am **22.02.2001** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung am **22.02.2001** gebilligt.

    Rathenow, den **02.03.2001**

    Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

    Rathenow, den **02.03.2001**

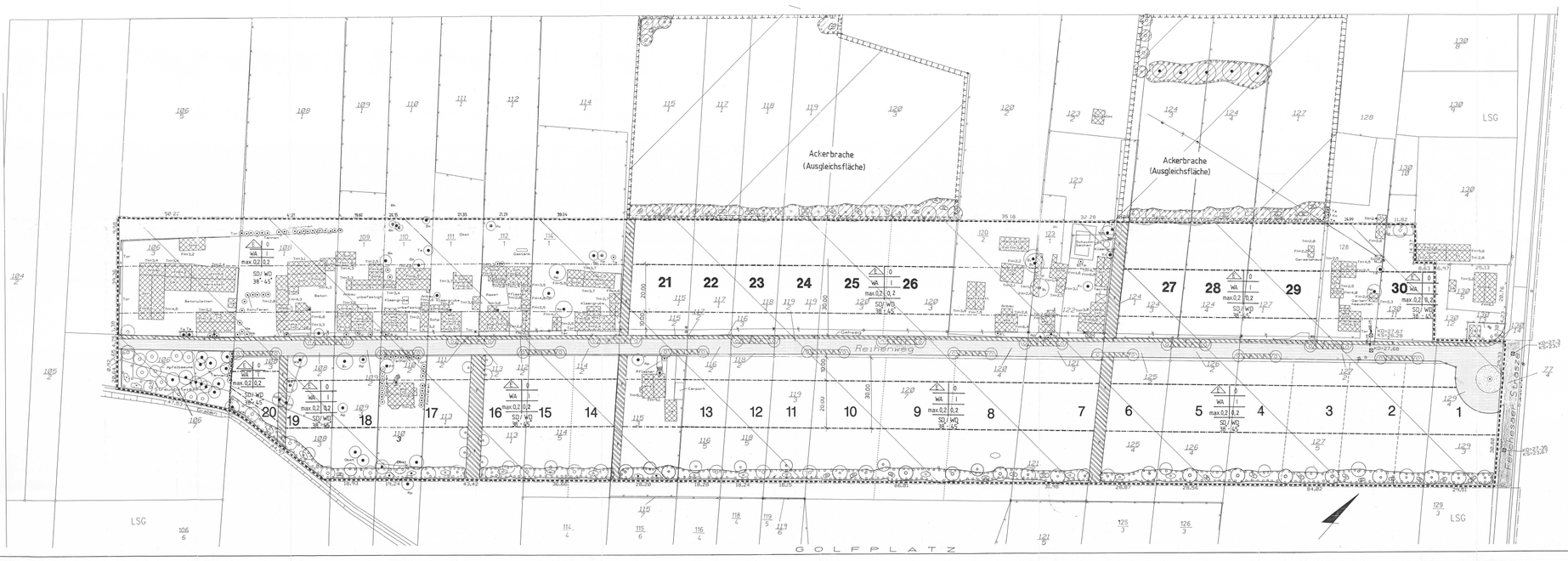
    Der Bürgermeister — Der Amtsdirektor

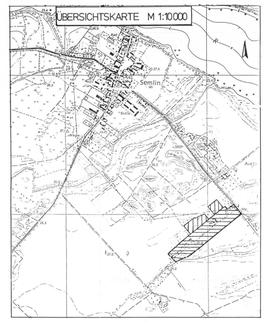
Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden B-Planes ist das Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (VGBl. III 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.97(BGBl. III 5100). Auf dieser Rechtsgrundlage wird der B-Plan als Satzung aufgestellt. Für den Bebauungsplan Nr.06.95 „Reihenweg" in Semlin gilt ferner die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland v.vom 22.04.93 (BGBl. III 480) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 III 58). Die Gemeindevertretung der Gemeinde Semlin hat in ihrer Sitzung am 30.11.95 die Ausarbeitung eines B-Planes beschlossen.

Am Änderung vom 19.06.2001
und zum Schreiben vom 05.07.2001

Rathenow, 05.07.2001



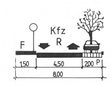


Gemeinde : **Semlin** — Gemarkung : **Semlin**

Flur : **2** — Maßstab der Liegenschaftskarte : **1 : 2500**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 u. 5 BauNVO unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 2, sowie Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur im Einzelnfall zulässig.
3. Als Dachform wird das Satteil- oder Walmdach (Neigungsbereich 38° - 45°) festgesetzt. Abweichungen sind nur für Nebengebäude zulässig. Die Oberkante First ist bis maximal folgender festgelegter Höhe zulässig:
   - Baufeld 1 - 5 36,70 m über NN,
   - Baufeld 6 - 13 u. Flurstück 115/3 36,83 m über NN,
   - Baufeld 14 - 19 36,83 m über NN,
   - Baufeld 17 - 20 u. Flurstück110/3 36,20 m über NN,
   - Flurstück 106/3, 108/1, 109/1, 110/1, 111/1, 132/1, 114/1 36,91 m über NN,
   - Baufeld 21 - 26 u. Flurstück 120/2, 123/1, 122 36,91 m über NN,
   - Baufeld 27 - 29 36,75 m über NN,
   - Baufeld 30, 128 36,65 m über NN,
4. Bei Unterkellerung des Gebäudes ist die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoß bis maximal folgender festgelegter Höhe zulässig:
   - Baufeld 1 - 6 28,20 m über NN,
   - Baufeld 7 - 13 u. Flurstück 115/3 28,55 m über NN,
   - Baufeld 14 - 16 28,55 m über NN,
   - Baufeld 17 - 20 u. Flurstück 110/3 27,70 m über NN,
   - Flurstück 106/3, 108/1, 109/1, 110/1, 111/1, 132/1, 114/1 28,41 m über NN,
   - Baufeld 21 - 26 u. Flurstück 120/2, 123/1, 122 28,47 m über NN,
   - Baufeld 27 - 29 28,28 m über NN,
   - Baufeld 30, 128 28,13 m über NN.
5. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der max. GRZ von 0,2 gem. § 19, Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
6. Bei allen textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung sind die Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu verwenden. Bei den jeweiligen Bepflanzungen ist auf die Verwendung von 5 verschiedenen Arten pro Grundstück zu achten.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten, Hausgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Die Befestigung von Terrassen, Gehwegen und Zufahrten auf den Grundstücken hat mit Rasengittersteinen oder einem gleichwertigen Material zu erfolgen.
8. Alle Straßen u. Wege sind in teilversiegelter Form auszuführen.
9. Feldgehölzhecke:
   An der südöstlichen Grenze des B. Plangebietes zur Golfplatzerweiterungsfläche werden minds. 5m breite und insgesamt ca. 540,50m langes (2.702 m²) naturnahe Feldgehölzhecke mit insgesamt 50 Bäumen und Sträuchern, Abstand ca. 10-15 m, angelegt (siehe Anhang Artenliste Sträucher, großkronige Laubbäume). Die Heckenpflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen. Mindestqualität der Sträucher: **0w.v.0B.**; 60-100 cm; 1 Strauch/ m². Mindestqualität der Bäume: **0w.v.0B.**; Stammumfang 12-14 cm. Bei den v.g. Bepflanzungen ist auf die Verwendung von 5 verschiedenen Arten zu achten !
10. Streuobstwiese:
    Auf dem Flurstück 106/2 und der sich anschließenden Fläche zum Golfplatz (Flurstück 106/1 tw.) befindet sich eine ca. 1,5 ha große Streuobstwiese. Die Streuobstwiese ist mit Obstbäumen bepflanzt. Die Streuobstwiese angelegt. Dort sind bereits 12 Obstbäume vorhanden, die durch die Pflanzung von 12 weiteren hochstämmigen Obstbäumen ergänzt werden. Dabei kommen ausschließlich für die extensiven Obstanbau geeignete Sorten zur Verwendung (siehe Anhang, Artenliste Obstbäume). Mindestqualität der Obstbäume: **0w.v.0B.**; Stammumfang 10-12 cm.
11. Straßenbäume:
    Die wechselseitigen Fahrbuchten werden am Anfang und am Ende mit mittelgroßkronigen Straßenbäumen (siehe Anhang, Artenliste Straßenbäume) bepflanzt. Die Pflanzung der Straßenbäumen sind gem. der F.Z. gültigen Vorschriften mit einer Größe von minds. 6,00 m² anzulegen Baumscheiben sind gem. F.Z. gültigen Vorschriften mit einer Größe von minds. 6,00 m² anzulegen. Die Straßenbäume sind mit Baumschutzgitter zu versehen. Mindestqualität der Straßenbäume: **0w.v.0B.**; Stammumfang 12-14 cm.
    Insgesamt wird der Straßenraum mit 34 Straßenbäumen incl. Unterpflanzung (Sträucher, Bodendecker) der Straßenbäume: **0w.v.0B.**; Stammumfang 12-14 cm.
12. Allestaum:
    Am Ende d. Reihenweg auf dem Flurstück 113/1 wird durch 7 Stück kleinkronige Obstbäume, (siehe Anhang, Artenliste Obstbäume kleinkronig) wechselseitig an der Weggrenze angeordnet, bepflanzt. Mindestqualität: **0w.v.0B.**; Stammumfang 12-14 cm.



ARTENLISTE

Straßenbäume (mittelgroßkronig):

- Carpinus betulus	Hainbuche
- Populus tremula	Zitter Pappel
- Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia	Eberesche

Laubbäume (großkronig):

- Betula pendula	Sand-Birke
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Quercus robur	Stiel-Eiche

Obstbaumalleé (kleinkronig):

- Malus sylvestris	Kultur-Apfel
- Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
- Prunus domestica	Pflaume
- Pyrus communis	Kultur-Birne

Streuobstwiese (Sorten für den extensiven Obstanbau):

- Apfel:	Boskoopfel, Boskop, Kaiser-Wilhelm-Apfel, Rote Sternrenette
- Birnen:	Große Petersbirne, Gellert, Gute Luise, Köstliche von Charneu
- Pflaumen:	Hauszwetsche, Gelbroter Spilling
- Süßkirschen:	Schmalfelds Schwarze, Spanische Knorpel
- Sauerkirschen:	Schattenmorelle, Querfurter Predsauerkirsche

Sträucher:

- Cartaegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
- Prunus domestica	Pflaume
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Rosa canina	Hundsrose
- Rubus caesius	Kratzbeere
- Sorbus aucuparia	Eberesche

VORHABENPLAN

Planzeichen nach der Planzeichenverordnung 1990 (Planz.V.90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

	1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
I	2.1	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. 0,2	2.2	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
0,2	2.3	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
E	3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; §§ 22 + 23 BauNVO)
E		nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
		Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
o		Offene Bauweise § 22 Abs. 2
	6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
	6.1	Straßenverkehrsflächen
	6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Zweckbestimmung:
		Öffentliche Parkfläche
		Fußgängerbereich
	9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
		Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)
		öffentliche Grünflächen
		Pflanzgebot für:
		Bäume
		Sträucher
		Erhaltung:
		Bäume
		Sträucher
	15.	Sonstige Planzeichen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
SD		Satteldach
WD		Walmdach
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

	Umringegrenze Ausgleichsfläche (Ackerbrache)
	bestehende Gebäude
	vorhandene Straße
	vorhandene oberirdische E-Leitung
	vorhandene Laterne
	Stahlgittermast
	Holzmast
	Hydrant - unterirdisch
	Kanaldeckel
	Grenze des LSG „Westhavelland"
	geplante Grundstücksgrenze
1-30	Anzahl der geplanten Baufelder
	Pflanzgebot für:
	Bäume
	Sträucher
	Bestand an:
	Bäumen
	Sträuchern

Nutzungsschablone

Bauweise	Bauweise
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Dachform / -neigung

E	Tektische Festsetzungen Pzeichn.; Straßenquerschnitt	09.03. 2001
D	Arbeitsfe geändert	25.08.2000
C	Textliche Festsetzungen / Vorhabenplan geändert	22.08.2000
B	Textliche Festsetzungen / Vorhabenplan / Arbeitsfe / Zeichnung geändert	24.08.2000
A	Feldgehölzhecke bei 16/1 und 15/3 entfernt	29.04. 2000
	Textliche Festsetzungen geändert	26.05.2000
	Planänderung gemäß der Kürzung des Grünordnungsplanes	28.04. 2000
C	Planänderung gemäß gemeindlicher Abwägung	22.11.99
B	Änderung grünpl. Maßn.gem.Stellungn.LNB vom 8.07.99	26.08.99
A	Änderung grünpl.Maßnahmen gem.Abstimmung mit LNB vom 8.6.99	22.06.99

Gemeinde Semlin

Bebauungsplan 06.95 "Reihenweg" in Semlin

Wust.den 23.11.1998	Auftraggeber: Amt Rathenow vertreten durch Herrn Jesse als Amtsdirektor Stadtverwaltung Berliner Straße 15 14712 Rathenow
Gezeichnet: Paetzold	
Sachbearb.: Ebert	Projektbearbeitung / Planung: Ing.-Büro Jessen & Partner GmbH Bauamtstraße 32 17033Berlin - Schönberg Tel.: 2140198-0 Fax.2140198-40
Maßstab: 1 : 500	
Blatt-Nr.: ff°- 1k	
Blattgröße: 81° / 182	