

Planteil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

Gemarkung: Götlin

Flur: 1

Flurstück: 292, 159

Maßstab: 1 : 500

Stand der Planungsunterlage: 09.03.2017

amtlicher Lageplan: Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl. Ing. S. Dornblut
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow

Höhenbezugssystem: DHHN 92

Lagesystem: ETRS 89

Stand: 03.03.2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2018, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 16.05.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Rathenow, den 16.05.2018

Bürgermeister  Siegel 

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow, den 16.05.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  Siegel 

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2018, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 16.05.2018

Bürgermeister  Siegel 

Die Satzung des Bebauungsplans und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rathenow, den 17.05.2018

Bürgermeister  Siegel 

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	WR Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB						
		§ 3 BauNVO						
Maß der baulichen Nutzung	Nutzungsschablone	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB						
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO</th> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO</td> <td>Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 28 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO</td> <td>Bauweise § 22 BauNVO</td> </tr> </table>			Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO		Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 28 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO	Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO								
Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 28 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO							
Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO							

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfächen

Straßenverkehrsflächen, privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Grünfläche, privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen und der Feuerwehr (GF) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

a - zugunsten Bewirtschafters der Waldflächen und der Feuerwehr (GF)

b - Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (G)

Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 172 Abs. 1 BauGB

BD Bodendenkmale

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Museum Stand: 22.08.2017

Darstellungen der Plangrundlage

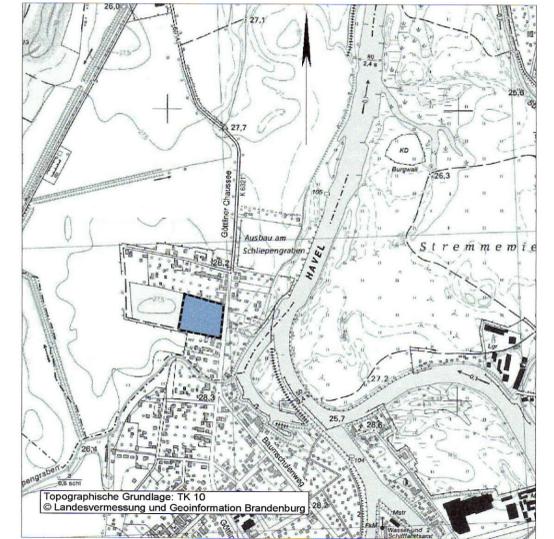
292 Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Parzellierungsvorschlag



Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 63 "Wohngebiet Göttliner Chaussee", Rathenow

Satzung April 2018

Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH Vor dem Mühlentor 1 14712 Rathenow



I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein reines Wohngebiet WR festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- 1.1.2 Zulässig sind Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- 1.1.3 Die gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.1.4 Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

- 1.2.1 Die privaten Verkehrsflächen sind jeweils in gesamter Länge und Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anlegern, von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.
- 1.2.2 Aufgrund des zu erwartenden Stellplatzbedarfs und der nicht vorhandenen öffentlichen Parkplatzflächen entlang der privaten Verkehrsfläche wird gem. § 5 Abs. 1 "Satzung über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze der Stadt Rathenow" eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO)

2.1 Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3. Festsetzungen zu den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

3.1 Die private Grünfläche ist als artenreiche extensive Frischwiese zu entwickeln. Eine Umgestaltung zu artenarmen Zierrasenflächen o.ä. ist nicht zulässig.

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

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Stellplätze nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großflugsplaster, Rasengittersteine o.ä.).

II Hinweise

Archäologische Denkmale

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Bodendenkmale:

- Nr. 50366 "Mehrperiodiger Siedlungsplatz der Urgeschichte"
- Nr. 50378 "Siedlung Neolithikum und Urgeschichte"
- Nr. 50362 "Mehrperiodiger Siedlungsplatz Urgeschichte sowie Bestattungsplatz der Bronze- und Eisenzeit"

Die Vorschriften des BbgDSchG sind zu berücksichtigen.

Hinweis zum Gehölzschutz

Es gilt die Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland - BaumsSchV-HVL) vom 20.06.2011 in Kraft am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.06.2011.

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Gehölze dürfen ohne gesonderte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. beseitigt werden. In Verbindung mit Baufeldreimachungen, Fällungen/Rodungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Brut-, Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Hinweis zum Grundwasser

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans treten stark schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auf. Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") empfohlen.

Hinweis zum Baugrund

Aufgrund des stark differierenden Baugrunds im Plangebiet wird für jede Baumaßnahme ein objektbezogenes Baugrundgutachten empfohlen.