

Rechtsgrundlagen

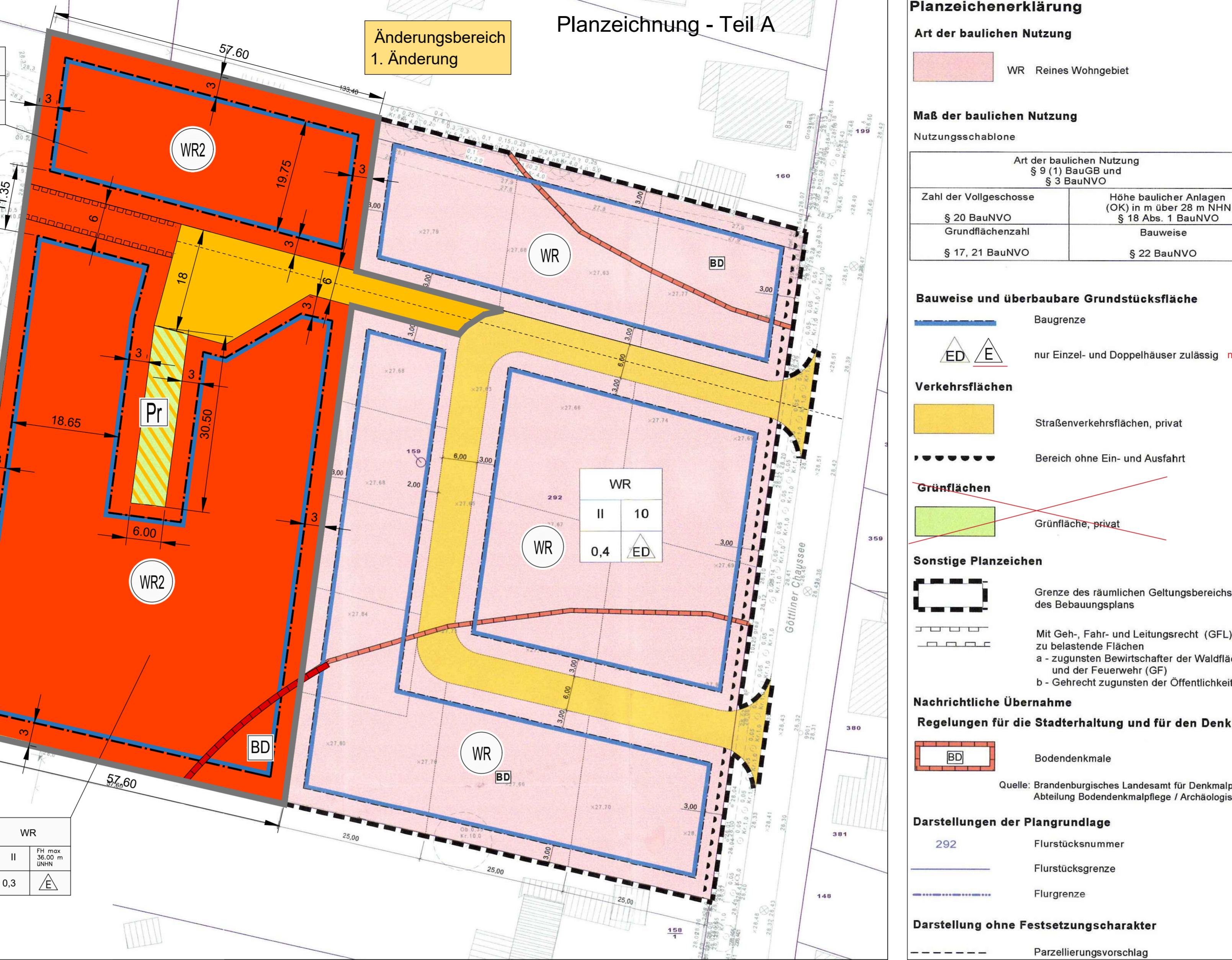
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.21, [Nr. 5])

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 28 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	Grundflächenzahl Bauweise
Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünläche, privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen

a - zugunsten Bewirtschafter 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

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

Textliche Festsetzungen - Teil B

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine 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 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienend sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.1.4. Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Läden und nicht stehende 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 Anliegern, von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgungssträgern 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 Satzabs. 1 die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze der Stadt Rathenow eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

1.2.3. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln werden beibehalten und die geringen geändert.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.1. Die privaten Verkehrsflächen sind jeweils in gesamter Länge und Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern, von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgungssträgern 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 Satzabs. 1 die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze der Stadt Rathenow eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.1. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln werden beibehalten und die geringen geändert.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.1. Die private Grünfläche ist artenreiche extensiv Friesenweizen 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. 5 BauGB)

4.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdrücklicher Ausführung glässig (Schorfterrassen, Großflächenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

4.2. Je angepflanzte 200 qm Grundstücksfläche im WR 2 ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste „Laubbäume“ oder Obstbäume zu verwenden. Vorhandene Bäume (Laub- oder Nadelbäume) auf dem Grundstück werden angeschnitten.

4.3. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

§ 9 Abs. 7 BauGB

1. Die Einfrischung der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben bis zu einer Höhe von 1,25 m innerhalb dieser Grundstücksgrenzen zulässig.

2. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farben Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1. Die Einfrischung der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben bis zu einer Höhe von 1,25 m innerhalb dieser Grundstücksgrenzen zulässig.

2. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farben Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften für das WR 2

1. Die Einfrischung der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben bis zu einer Höhe von 1,25 m innerhalb dieser Grundstücksgrenzen zulässig.

2. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farben Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig.

Nachricht zur Plangrundlage

Die Festsetzung der Änderungsbereich erfolgen in Rotschrift bzw. Streichung. Alle anderen Festsetzungen gelten auch für den Änderungsbereich

Verfahrensvermerke

Die Stadt Rathenow versammlung der Rad Rathenow hält die Verordnung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.07.2018 veröffentlicht.

Bürgermeister

Für die Formulierung und der Landesplanung zu stützende Behörde wurde gemäß § 3 BauGB bestellt.

Bürgermeister

Rathenow, den 10.07.2018

Bürgermeister

Die Stadt Rathenow versammlung der Rad Rathenow hält die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln. Die Änderung ist bestellt auf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln und die geringen geändert.

Bürgermeister

Rathenow, den 10.07.2018

Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln werden beibehalten und die geringen geändert.

Bürgermeister

Rathenow, den 10.07.2018

Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln werden beibehalten und die geringen geändert.

Bürgermeister

Rathenow, den 10.07.2018

Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttlin Chaussee“ bestehende Bauregeln werden beibehalten und die geringen geändert.

Bürgermeister

Rathenow, den 10.07.2018

Nachricht zur Plangrundlage

Die Festsetzung der Änderungsbereich erfolgen in Rotschrift bzw. Streichung. Alle anderen Festsetzungen gelten auch für den Änderungsbereich

Stadt Rathenow
B-Plan Nr. 063-1 "Wohngebiet Göttliner Chaussee"

1. Änderung

ENTWURF

Datum	Zeichen	Aufgestellt:
07/21	Roßmann	Stadt Rathenow
07/21	Roßmann	Berliner Straße 15
		14712 Rathenow

Bearbeitet:
bearbeitet 07/21 Roßmann
gezeichnet 07/21 Roßmann

Geprüft:
geprüft: *Roßmann*

Bestätigt:
Best. Inv. (Pr) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 14712 Seebach OT Wassersuppe
Tel: 03321/771704
e-Mail: rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

Maßstab: 1 : 500

Stadt Rathenow
B-Plan Nr. 063-1 "Wohngebiet Göttliner Chaussee"

1. Änderung

ENTWURF