



**Rechtsgrundlagen**

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichnerverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/9, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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



**Hinweise**

**Archäologische Denkmale**  
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Bodendenkmale:  
Nr. 50366 "Mehrperiodiger Siedlungsplatz der Urgeschichte"  
Nr. 50378 "Siedlung Neolithikum und Urgeschichte"  
Nr. 50382 "Mehrperiodiger Siedlungsplatz Urgeschichte sowie Bestattungsort der Bronze- und Eisenzeit"  
Die Vorschriften des BbgDSchG sind zu berücksichtigen.  
Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenbetreiber zwingend zu beachten.

**Hinweis zum Gehölzschutz**  
Es gilt die Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-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 Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vogel, 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.  
Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauverfahren und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

**Hinweis zum Waldbrandschutz**  
Die Waldfläche der Forstabteilung 6410 a grenzt unmittelbar westlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplans an. Gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG ist das Anzünden und Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen in einem Abstand von weniger als 50 m vom Waldrand verboten. Nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG gilt für Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken eine Ausnahme, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m beträgt. Außerdem sind ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei Waldbrandgefährdungsstufe 4 und 5 gilt auch für diese Nutzungsberechtigten der Mindestabstand von 50 m gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG.

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

WR Reines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsschablone

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

ED, E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen, privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**

Grünfläche, privat

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

**Darstellung ohne Festsetzungscharakter**

Parzellierungsvorschlag

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Änderungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Private Zufahrt

**Textliche Festsetzungen - Teil B**

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

1.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine reine 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 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 Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets 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 Entsorgungsträgern zu belasten.

1.2.2. Aufgrund des zu erwartenden Stellplatzbedarfs und der vorhandenen öffentlichen Parkplatzzflächen entlang der Verkehrsfläche wird gem. § 5 Abs. 1 Satzung über die Herstellung oder Abweisung 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 Nebenlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

2.2. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstüren u.ä.) um bis zu 1,50 m ist im WR 2 zulässig.

2.3. Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt im WR 2 250 m² je Baugrundstück im WR 2. Im WR 2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.4. Im WR 2 sind Anlagen für Kleintier- und Hobbytierhaltung mit einer Größe bis zu 30 m² je Baugrundstück zulässig. Für diese Anlagen gilt ein Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen.

3. Festsetzungen zu den Grünflächen  
(§ 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 Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterterrassen, Großflächengrass, Rasengittersteine o.ä.).

4.2. Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche 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 Baugrundstück werden angerechnet.

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

**Örtliche Bauvorschriften für das WR 2**

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

2. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Fächer, die in Rot und Gelb sind für Dachflächen unzulässig.

**Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Betula pendula, Hängebirke; Carpinus betulus, Hainbuche; Malus domestica, Kulturapfel; Malus sylvestris, Holzapfel; Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer; Prunus avium, Süßkirsche; Prunus cerasus, Sauerkirsche; Prunus domestica, Pflaume; Prunus padus, Traubenkirsche; Pyrus communis, Kulturbirne; Quercus petraea, Traubeneiche; Quercus robur, Stieleiche; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus torminalis, Elsbeere; Tilia cordata, Winterlinde**

**Nachweis zur Planunterlage**

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, Nr. 17), S. 389).

Die 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 neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow, den .....

Siegel

Unterschrift

öffentlich bestellter Vermesser

**Verfahrensvermerke**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ am ..... beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. .... vom ..... bekannt gemacht.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

Für die Raumordnung und die Landesplanung zuständige Behörde wurde am ..... gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ bestehend aus der Planzeichnung am ..... beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgeteilt.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ..... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

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

bearbeitet	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
gezeichnet	07/21	Rollmann	Stadt Rathenow Berliner Straße 15 14712 Rathenow
geprüft:	.....		
Datum	Juli 2021		
Maßstab	1 : 500		

Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. (FH) Hagen Rollmann  
Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
Tel. 033872/70 854  
e-Mail: rollmann@wassersuppe.de  
www.wassersuppe.de

.....