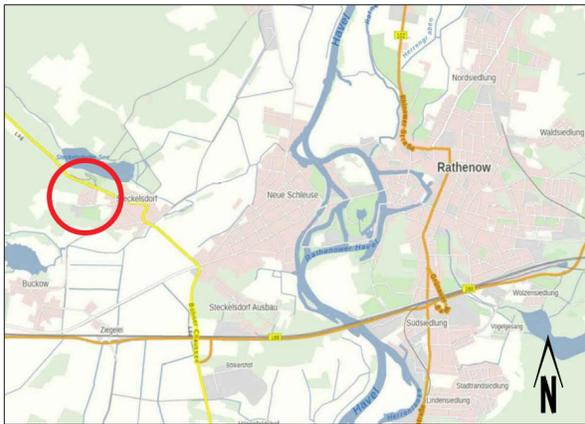


# Planzeichnung - Teil A



Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Flurstück
WR	0,3	II	max. 45,00 mÜNN



Übersichtslageplan; Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/21



Übersichtslageplan; Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Steckelsdorf der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/21



Luftbildübersicht; Lage des Geltungsbereiches; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 06/21

**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 (BtgbO) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente 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
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauelemente und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (PlanunterlagenVV) vom 16. April 2018

# Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsräume** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentliche Stellplätze für PKW
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Nutz- und Erholungsgärten
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für die Abwasserentsorgung (Pumpwerk)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Stellflächen für Wertstofferrfassung
- Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter**
  - Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Straßenverkehrsflächenaußerhalb des Geltungsbereiches
  - Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
  - Mögliche Grundstücksteilung (unverbindlich)
  - Geländehöhen m über NHN

## Pflanzenliste - Laubbäume

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Betula pubescens - Moor-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Ulmus glabra - Berg-Ulme
- Ulmus laevis - Flatter-Ulme
- Ulmus minor - Feld-Ulme

# Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, § 3 BauNVO) Reines Wohngebiet (WR)
  - In dem Reinen Wohngebiet WR werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 sowie Abs. 4 ausgeschlossen. (§ 3 BauNVO)
  - In dem Reinen Wohngebiet WR gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
  - Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.
  - In dem Reinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Baugrundstück ist nur ein Wohnhaus zulässig. Je Wohnhaus sind nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
  - Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.
  - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WR 45,00 m ÜNN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
  - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung E (Nutz- und Erholungsgärten) ist ein überdachter Freisitz sowie ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von höchstens je 30 m<sup>2</sup> zulässig. Gewächshäuser bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> bleiben zulässig. Spielanlagen, Teiche und Pools bleiben innerhalb der privaten Erholungsgärten zulässig. Insgesamt dürfen maximal 5,0 % der privaten Grünflächen versiegelt oder überbaut werden.
  - Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen für Kleintier- und Hobbytierhaltung mit einer Größe bis zu 50 m<sup>2</sup> zulässig. Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
- Anpflanzungen**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind je 300 m<sup>2</sup> angefangenen Baugrundstücksfläche 1 Stk. Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" oder Obstbäume zu verwenden.
  - Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Örtliche Bauvorschriften**
  - Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.
  - Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad von Nebenanlagen sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination mit Solarkollektoren bleibt zulässig.
  - Die Einfriedungen der Grundstücke an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.
  - Die Freiflächen in den privaten Grünflächen und Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt: Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 BbgBO)

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.

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 ist gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG verboten.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die nächste örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Entdeckte Kampfmittel dürfen nicht berührt oder ihre Lage verändert werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung betzubringen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sowie Abrucharbeiten ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

## Stadt Rathenow ENTWURF

### Bebauungsplan Nr. 75

# "Wohngebiet - Schollener Straße"

	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
bearbeitet	07/21	Roßmann	Stadt Rathenow
gezeichnet	07/21	Roßmann	Berliner Straße 15
			14712 Rathenow
geprüft:			Bearbeitet:
Datum	Juli 2021		Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Maßstab	1 : 500		Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe Tel. 033872 / 70 854 Mobil 0151 / 2112 888 0 e-mail: rossmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de