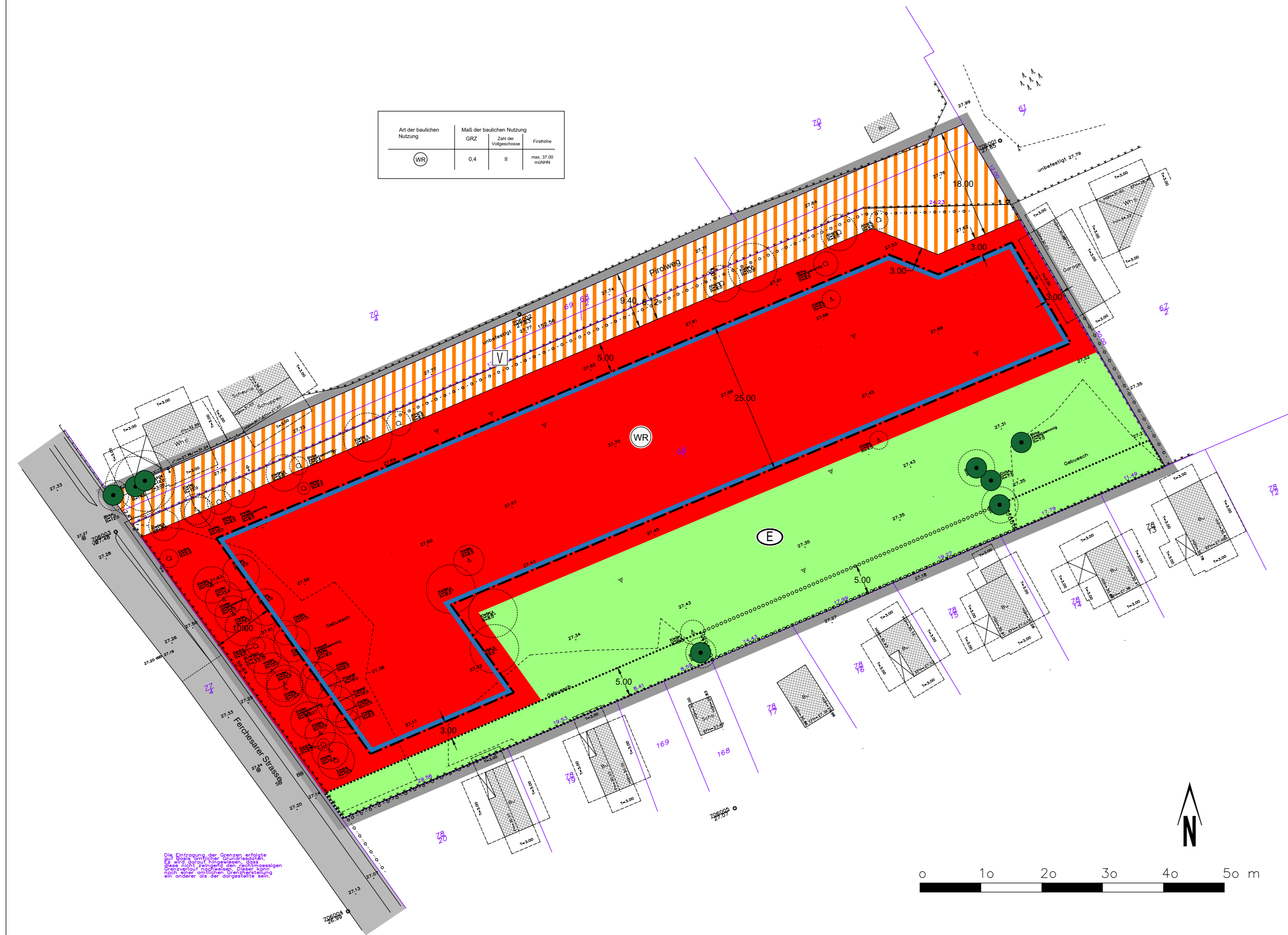
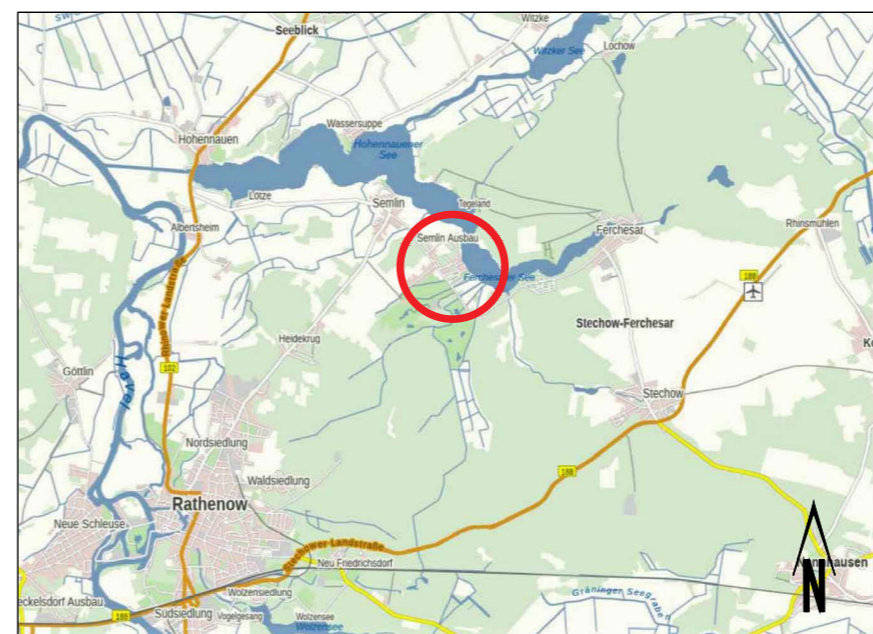
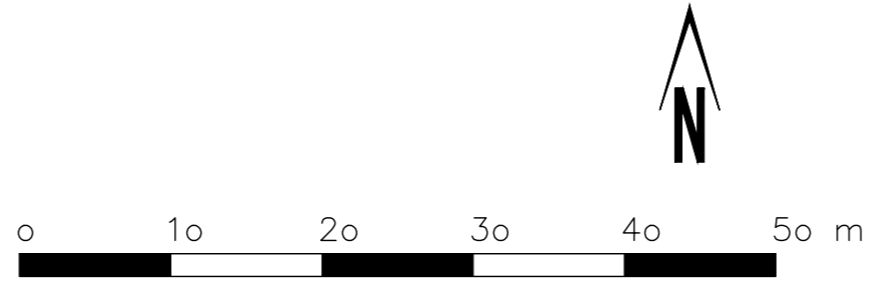


Planzeichnung - Teil A



Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Flurhöhe
WR	0,4	II	max. 37,00 mehrere

Die Begrenzung der Grenzen erfolgt für die bauliche Nutzung nach dem Maßstab der Zeichnung. Diese sind nicht zwingend den Bestimmungen der BauNVO zu entsprechen, sondern können ein anderer als der dargestellte sein.



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



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



Luftbildübersicht; Lage des Geltungsbereichs; 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, (Nr. 39)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. II/21, (Nr. 5))
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Reines Wohngebiet
 (§ 3 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze**
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
- Öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich**
- Grünflächen**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen**
- Zweckbestimmung: Nutz- und Erholungsgärten**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
- Erhalt von Bäumen**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter**
- Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)**
- Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches**
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung**
- Geländehöhen m über NHN**

Pflanzenliste - Sträucher

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus avellana, Haselnuß
- Crataegus laevigata agg., Zweigflügel Weißdorn
- Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus, Europäisches Pfaffenhütchen
- Genista tinctoria, Färbeginster
- Prunus domestica, Pflaume
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Ribes sanguineum, Blut-Johannisbeere
- Rosa canina agg., Hundsröse
- Rosa corymbifera, Heckenrose
- Rosa rubiginosa, Weinrose
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia, Nordische Eberesche
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste - Laubbäume

- Acer campestre, Feldahorn
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Betula pendula, Hängebirke
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Malus domestica, Kulturapfel
- Malus sylvestris, Holzapfel
- Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer
- Populus tremula, Zitterpappel
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Sorbus torminalis, Elsbeere
- Tilia cordata, Winterlinde
- Ulmus glabra, Bergulme
- Ulmus laevis, Flatterulme
- Ulmus minor, Feldulme

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)
 1.1 In dem Reinen Wohngebiet WR werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 sowie Abs. 4 ausgeschlossen. (§ 3 BauNVO)
 1.2 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)
 2.1 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.
 2.2 In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Wohnhaus sind nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 2.3 Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m² je Baugrundstück.
 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WR 45,00 m üNNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- Anpflanzungen**
 3.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt je 1 Pflanze je 1,5 qm.
 3.2 Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" oder Obstbäume zu verwenden. Bestandsbäume auf den Baugrundstücken werden angerechnet.
 3.3 Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften

- Glanzende 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)

Hinweise

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.

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. 71
 "Pirolweg" im OT Semlin

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