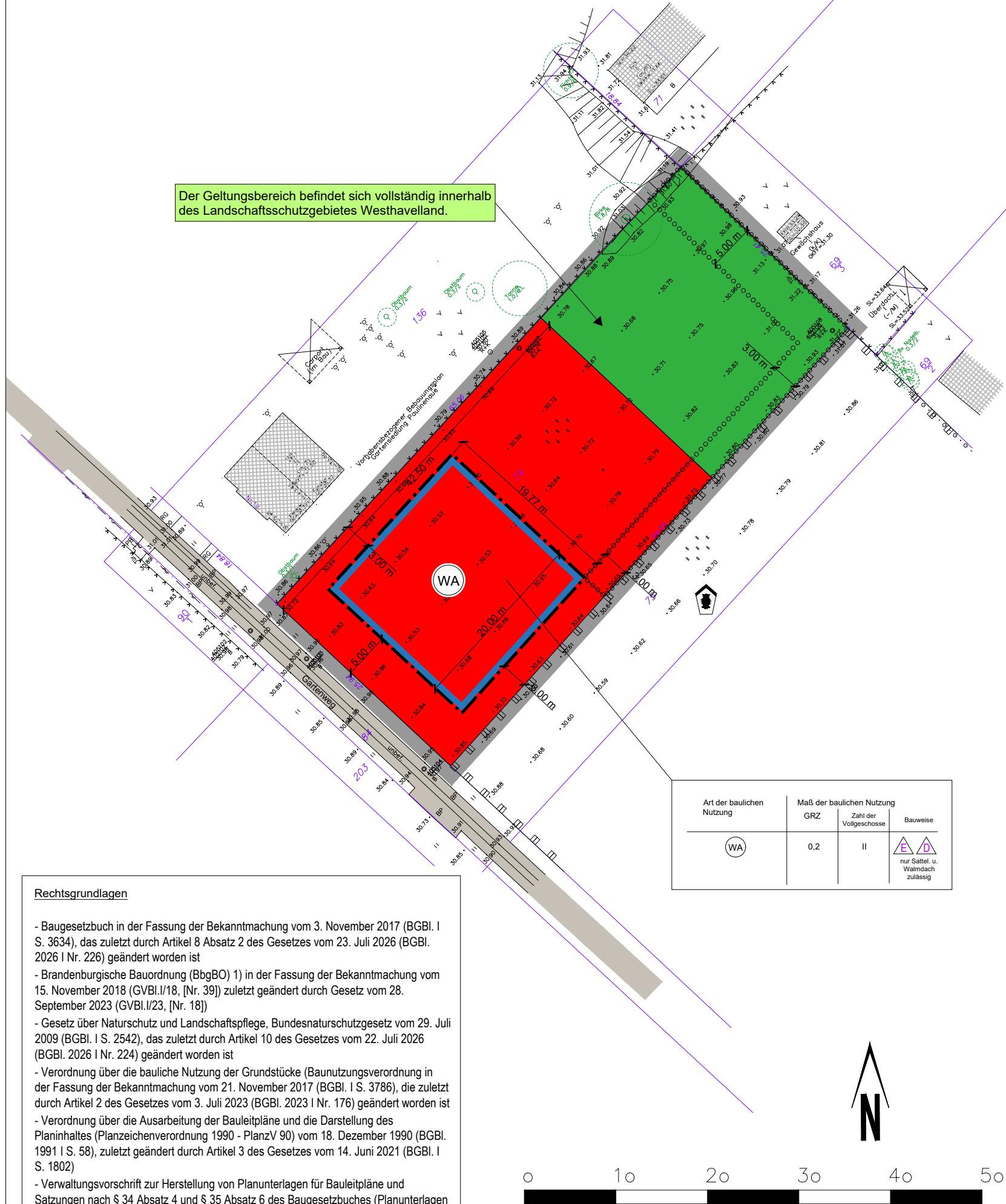
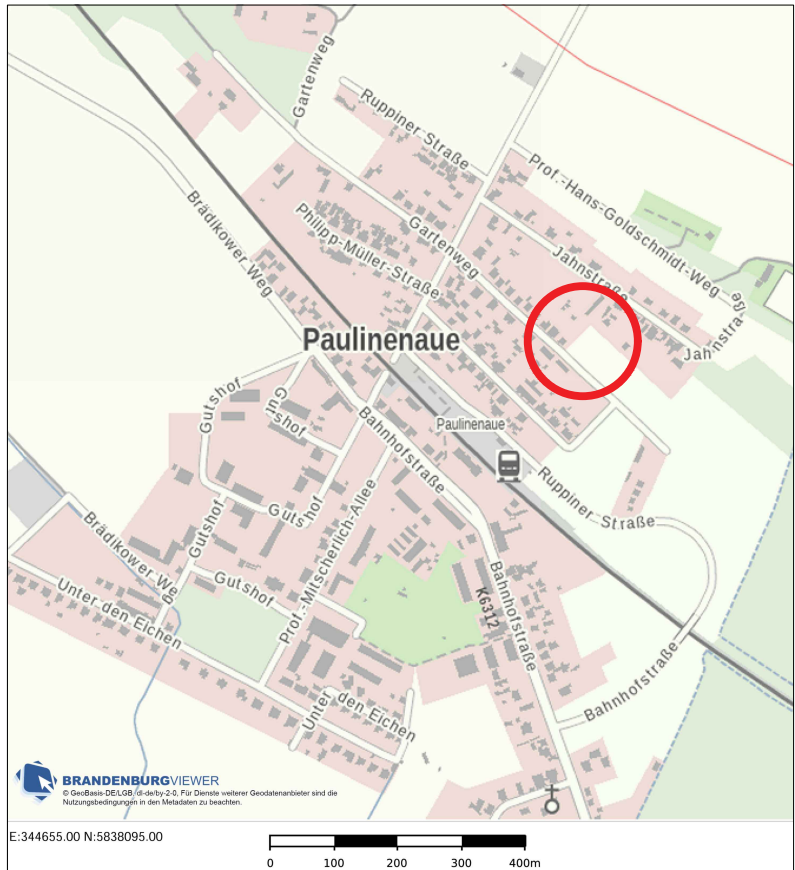


Planzeichnung Teil A



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)



Übersichtslageplan; Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet von Paulinenaue; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2023



Luftbildlageplan; Lage des Geltungsbereiches; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2023

ENTWURF

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

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 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des SPA-Gebietes Rhin-Havelluch außerhalb des
Geltungsbereiches. (nachrichtlich)

Sonstige Planzeichen

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

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(außerhalb des Geltungsbereiches)

Baumbestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung

Geländehöhen m über NHN

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des
Landschaftsschutzgebietes Westhavelland.

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.

Pflanzenlisten

Carpinus betulus, *Hainbuche*; *Corylus avelana*, *Haselnuß*;
Crataegus laevigata agg., *Zweiggrifflier Weißdorn*; *Crataegus monogyna*,
Eingrifflier Weißdorn; *Euonymus europaeus*, *Europäisches Pfaffenhütchen*;
Prunus domestica, *Pflaume*; *Prunus spinosa*, *Schlehdorn*; *Ribes sanguineum*,
Blut-Johannisbeere; *Rosa canina* agg., *Hundsrose*; *Rosa corymbifera*,
Heckenrose; *Rosa rubiginosa*, *Weinrose*; *Sambucus nigra*, *Schwarzer
Holunder*; *Sorbus aucuparia*, *Nordische Eberesche*;
Viburnum opulus, *Gewöhnlicher Schneeball*

Textliche Festsetzungen - Teil B

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5
(BauNVO) ausgeschlossen.

2 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 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 40,50 m üNN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.3 Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m² je Baugrundstück.

2.4 Garagen und Carports sind nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze am Gartenweg
zulässig.

3 Immissionsschutz

3.1 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen die Fenster der schutzbedürftigen Räume (Schlaf- u.
Kinderzimmer von der Schallquelle abgewandt, an den nördlichen und nordöstlichen Fassaden angeordnet werden.

4 Anpflanzungen

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind 10 Stk. Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm,
Mindeststammumfang 10-12 cm zu pflanzen.

4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1,5 m² ein Strauch in der
Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt 60-100 cm oder Baum in der Pflanzqualität Heister anzupflanzen. Es sind Arten
der Pflanzenliste zu verwenden.

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

4.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

4.5 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem luft- und
wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen
oder Rasenwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des
Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

4.6 Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen über 100 cm sind unzulässig.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Je Baugrundstück ist ein Fledermauskasten für gebäudebewohnende Fledermausarten und eine Nisthilfe für
höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten an Haupt- oder Nebengebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau,
Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.

2. Fläche und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Neigung von 15 Grad sind als mindestens
extensiv begrünte Fläche auszubilden oder vollständig für die Belegung mit Solarpaneelen für die Strom oder
Wärmeerzeugung zu nutzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Solarkollektoren bleibt zulässig.

3. Die Einfriedungen der Grundstücke an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze (in Richtung Gartenweg)
darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen
Grundstücksgrenzen unzulässig.

4. 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. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit
Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Gemeinde Paulinenaue
B-Plan "Gartenwegsiedlung
Ergänzung"

	Datum	Zeichen	Aufgestellt: Gemeinde Paulinenaue Amt Friesack Markt 22 14662 Friesack
bearbeitet	08/26	Roßmann	
gezeichnet	08/26	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	August 2026		
Maßstab	1 : 500		

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus der
Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am
..... von der Gemeindevertretung Paulinenaue gemäß § 10 Abs. 1
BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes
wurde gebilligt.

Friesack,

Amtsdirektor

(Siegel)

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit
Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der
planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit
der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Ort),

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

(Siegel)

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen
Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordneten
vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Friesack,

Amtsdirektor

(Siegel)

4. Die Satzung des Bebauungsplanes 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
..... örtlich bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Friesack,

Amtsdirektor

(Siegel)

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Plan hat im Fachbereich
öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren identische Unterlagen auf der Internetseite
.....
und auf der Internetseite
einsehbar.
Beginn der Veröffentlichung: Unterschrift / Siegel

Ende der Veröffentlichung: Unterschrift / Siegel