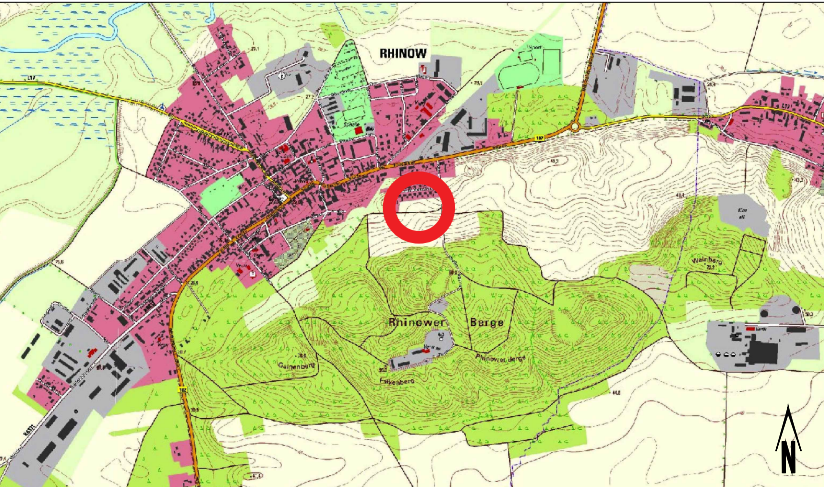


Planzeichnung - Teil A



TK-Übersicht; Lage des Plangebietes; Grundlage TK 10 Brandenburgw 04/19



Luftbild-Übersicht; Lage des Geltungsbereichs; Grundlage Luftbild Brandenburgw 04/19

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA	II
FI max. 50,50 m UNHN	0,3
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

WA	II
FI max. 50,50 m UNHN	0,3
- Art der baul. Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

WA	II
FI max. 50,50 m UNHN	0,3
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

WA	II
FI max. 50,50 m UNHN	0,3
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen; Zweckbestimmung Erholungsgärten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Flächen für Aufschüttungen (Anlage eines Walls)
- Flächen für Abgrabungen (Anlage einer Mulde)

Textliche Festsetzungen - Teil B

- 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 In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) ausgeschlossen.
- 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.a.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig. 2.2 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 2.3 Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m² je Baugrundstück. 2.4 Innerhalb der privaten Grünflächen (Erholungsgärten) ist je Baugrundstück ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von gesamt höchstens je 15 m² Grundfläche zulässig. Spielanlagen und Pools bleiben innerhalb der privaten Erholungsgärten zulässig. Insgesamt dürfen je Baugrundstück nur 20 % der privaten Grünflächen versiegelt oder überbaut werden. 2.5 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb der privaten Grünfläche und der Fläche für Abgrabungen Mulden zur Versickerung von Oberflächenwasser anzulegen. Die Mulde ist in einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von 1,00 m ausgehend von der jeweiligen Geländehöhe des Baugrundstücks anzulegen. 3 Anpflanzungen 3.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind 1 Stk. je 1,5 m² mit Arten den Pflanzenliste anzupflanzen. Es sind 10 % Baumarten zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. 3.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Erdwall mit einer Breite von 2,00 m und einer Höhe von 1,00 m ausgehend von der jeweiligen Geländehöhe des Baugrundstücks anzulegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO)

- Im Geltungsbereich sind zweigeschossige Gebäude nur mit Satteldächern zulässig. Die Dachneigung muss bei diesen Gebäuden zwischen 35 Grad und 60 Grad liegen.
- Eingeschossige Gebäude müssen eine Mindestdachneigung von 12,5 Grad aufweisen.
- Glänzende und reflektierende Oberflächen für Fassaden und Dächer sind ausgeschlossen. Es sind die Farbtöne Blau, Violett und Gelb für Dachabdeckungen unzulässig.
- Die Einfriedungen der Grundstücke an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straße darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune über einer Höhe von 1,20 m sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig.
- Nicht zulässig, sind Abdeckungen mit Kies und Schotter von mehr als 5% der Vegetationsflächen auf den Freiflächen zwischen Wohnhaus und der öffentlichen Straßengrenze als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. (Ausschluss von sogenannten Schottergärten).

Pflanzenliste Laubbäume		Pflanzenliste Laubsträucher	
Feld-Ahorn, <i>Acer campestre</i>		Feld-Ahorn, <i>Acer campestre</i>	
Silberweide, <i>Salix alba</i>		Roter Hartriegel, <i>Corus sanguinea</i>	
Stieleiche, <i>Quercus robur</i>		Gemeine Hasel, <i>Corylus avellana</i>	
Gemeine Hasel, <i>Corylus avellana</i>		Zweiflügler Weibdorn, <i>Crataegus laevigata</i>	
Flatterulme, <i>Ulmus laevis</i>		Eingriffelter Weibdorn, <i>Crataegus monogyna</i>	
Winterlinde, <i>Tilia cordata</i>		Wild-Äpfel, <i>Malus sylvestris</i>	
Bergahorn, <i>Acer pseudoplatanus</i>		Schwarzdorn, Schlehe, <i>Prunus spinosa</i>	
Ebeneiche, <i>Sorbus torminalis</i>		Wild-Steine, <i>Pyrus pyramidalis</i>	
Gemeine Birke, <i>Betula pendula</i>		Purpur-Kreuzdorn, <i>Rhamnus cathartica</i>	
Weißeiche, <i>Quercus petraea</i>		Hunds-Rose, <i>Rosa canina</i>	
		Schwarzer Holunder, <i>Sambucus nigra</i>	
		Eberesche, Vogelbeere, <i>Sorbus aucuparia</i>	

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.

Der Baumschutz regelt sich gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland.

Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenenträger 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./29. Februar zulässig.

Vor Baubeginn sind die Baubereiche auf das Vorkommen von Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- Topografie; Höhenangaben
- Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereiches
- Baumbestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches
- teilbefestigte Wegeflächen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

Stadt Rhinow
B-Plan "Schönholzer Weg /
Turmstraße"

Datum	Zeichen	Aufgestellt:
bearbeitet 09/24	Roßmann	Stadt Rhinow Lilienthalstraße 3 14728 Rhinow
gezeichnet 09/24	Roßmann	
geprüft:		Bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann Dorfstraße 30 14715 Seebitz OT Wassersuppe Tel. 033872/70 854 e-Mail: rossmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de
Datum September 2024		
Maßstab 1 : 500		