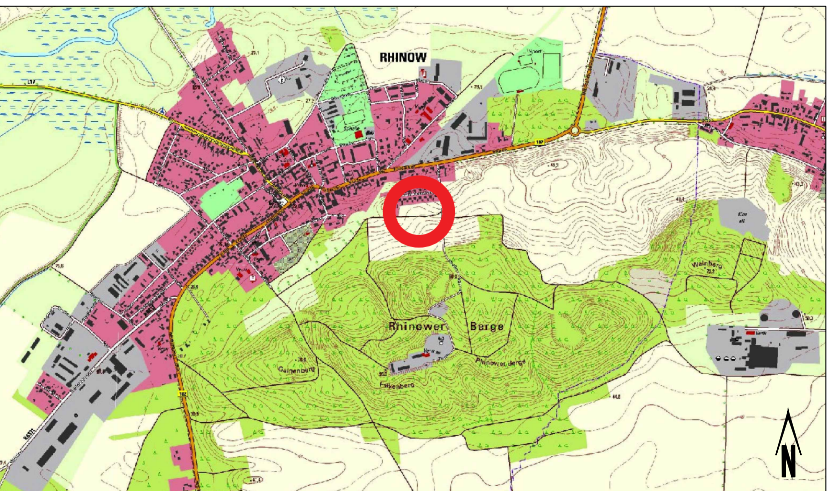


Planzeichnung - Teil A



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



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

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 (Erholungsgrün) 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 Erholungsgrünflächen 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	Salix alba	Feld-Ahorn	Acer campestre
Silberweide	Quercus robur	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Stieleiche	Quercus petraea	Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeine Hasel	Ulmus laevis	Zweiflügler Weibdorn	Crataegus laevigata
Flatterulme	Ulmus laevis	Eingriffeliger Weibdorn	Crataegus laevigata
Winterlinde	Tilia cordata	Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Schwarzdorn	Schlehe
Ebene	Sorbus torminalis	Wild-Äpfel	Pyrus pyramidalis
Gemeine Birke	Betula pendula	Purpur-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia

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 Geltungsbereichs
- Baumbestand inner- und außerhalb des Geltungsbereichs
- teilbefestigte Wegeflächen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	II
0,3	FI max. 50,50 m UNHN

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

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

WA	II
0,3	FI max. 50,50 m UNHN
- 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 Erholungsgrün
- 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)

Rechtsgrundlagen		
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) 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 Nr. 176) geändert worden ist		
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. I/16, Nr. 391) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)		
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist		
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist		
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung) 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 Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018		

Stadt Rhinow
B-Plan "Schönholzer Weg /
Turmstraße"

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