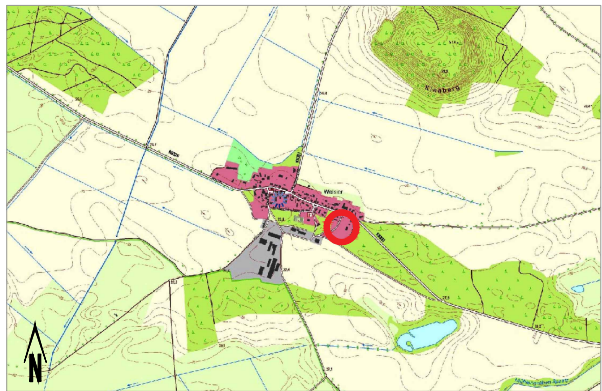
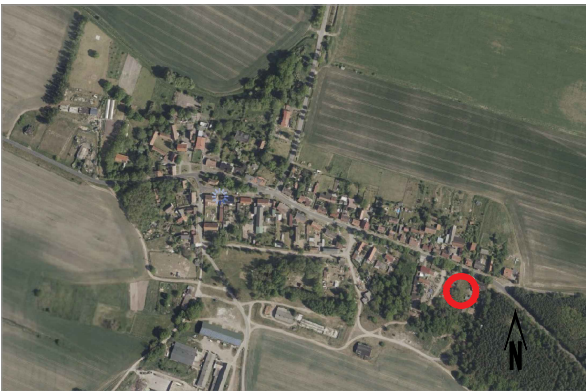


Planzeichnung - Teil A



Übersichtslageplan: Lage des Plangebietes im OT Wolsier der Gemeinde Havelaue; Grundlage TK 10 Brandenburgviewer 03/19



Luftbildübersicht: Lage des Geltungsbereichs; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 03/19

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 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausgeschlossen. (§ 4 BauNVO)
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. (§ 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, Eingangstreppten u.ä.) um bis zu insgesamt 1.50 m ist zulässig.
2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt = 37,00 u NHN.
2.3 Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m² je Baugrundstück.
2.4 Für zweigeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von 30 bis 50 Grad festgesetzt. Für eingeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von 20 bis 30 Grad festgesetzt.
2.5 Innerhalb der privaten Grünflächen (Erholungsgärten) dürfen maximal 10 % mit Nebenanlagen bebaut werden.
2.6 Im Geltungsbereich sind Anlagen für Kleintier- und Hobbytierhaltung mit einer Größe bis zu 30 m² je Baugrundstück zulässig. Für diese Anlagen gilt ein Abstand von 10,00 m zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen.
3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Im Geltungsbereich ist je 350 m² angefangenen Grundstücksflächen ein Obstbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 12-14 cm anzupflanzen zu pflanzen. Bestandslaubabäume können angerechnet werden.
3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 6 BauGB)
3.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
3.4 Die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches hat gemäß der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) geändert durch Erlass des MUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779) zu erfolgen.

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 sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination oder ausschließliche Nutzung der Dachflächen mit Solarkollektoren bleibt alternativ zulässig.
- Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen 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 nicht überbauten Flächen 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.

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. Haus- und Gartenbrunnen zur Förderung und Entnahme von Grundwasser sind im Plangebiet nicht zulässig.

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 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./29. Februar zulässig.

Zeichenerklärung

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

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	WA	II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)	O	FH max 37,00 m UNHN	Maximale Firsthöhe mit Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,2		

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

Unbefestigter Feldweg

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen

Topografie; Höhenangaben

Gebäudebestand inner- u. außerhalb des
Geltungsbereiches

Baumbestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

befestigte Straßen- und Verkehrsflächen außerhalb des
Geltungsbereiches

teibefestigte Wegeflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])
Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 05.07.2011
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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

* Nicht festgestellte Grenzen sind Grenzen, deren Verlauf noch nicht ermittelt und von den Beteiligten anerkannt wurde oder die anerkannt gilt (§ 13 Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG)
Zur Darstellung der Grenzen wurde hier die Ermittlung der Grenzverläufe zu Grunde gelegt. Diese erfolgte anhand des grafischen Katasternachweis. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Grenzverlauf nach einem Grenzfeststellungsverfahren ein anderer sein kann.
Die in Rot dargestellte Grenze ist noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung des Grenzverlaufs erfolgte anhand der örtlich vorgefundenen Grenzzeichen.

WA	II
O	FH max 37,00 m UNHN
0,2	



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

