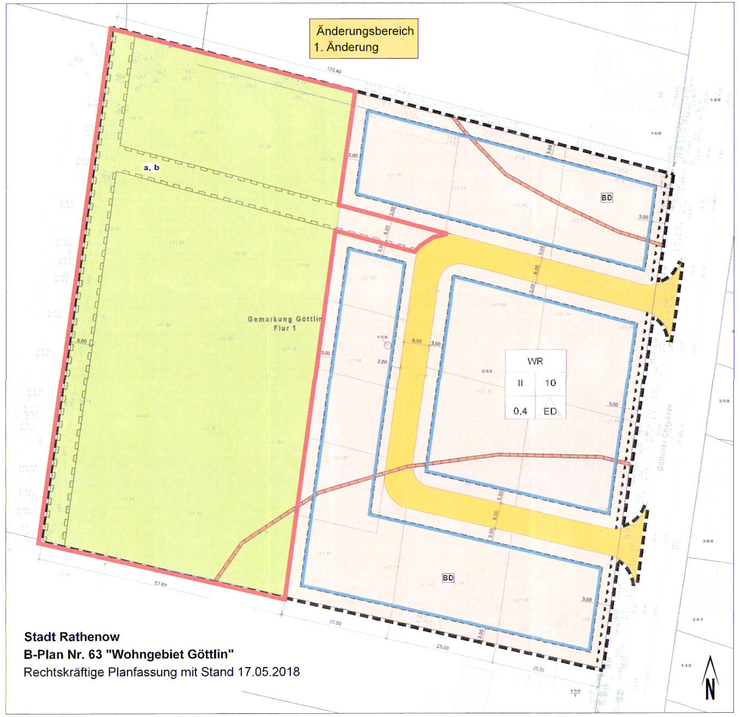
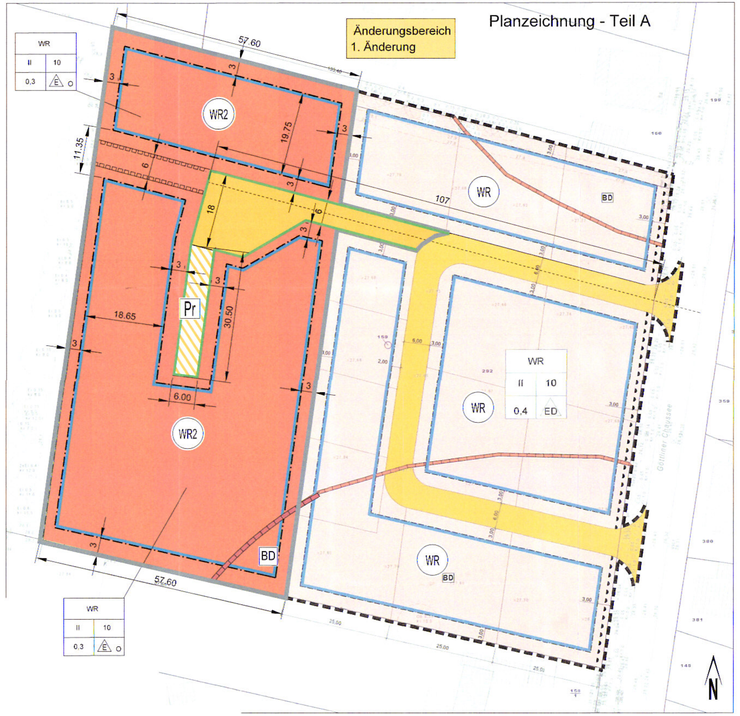


Stadt Rathenow
B-Plan Nr. 63 "Wohngebiet Göttlin"
Rechtskräftige Planfassung mit Stand 17.05.2018



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

WR Reines Wohngebiet (Änderungsbereich)

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 3 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen (OK) in m über 28 m NHN § 18 Abs. 1 BauNVO
Grundflächenzahl § 17, 21 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

ED E o — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig / offene Bauweise

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen, privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche, privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a – zugunsten Bewirtschafter der Waldflächen und der Feuerwehr (GF)
b - Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (G)

Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz — § 172 Abs. 1 BauGB

BD Bodendenkmale

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Museum Stand: 22.08.2017

Darstellungen der Plangrundlage

292 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Parzellierungsvorschlag

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

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Pr Private Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

Textliche Festsetzungen - Teil B

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 3 BauNVO)
Reines Wohngebiet (§ 3BauNVO).

1-1-1- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet WR festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

1-1-2- Zulässig sind Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.1.3. Die gem. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.4. Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

1.2.1. Die privaten Verkehrsflächen sind jeweils in gesamter Länge und Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern, von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

1.2.2. Aufgrund des zu erwartenden Stellplatzbedarfs und der nicht vorhandenen öffentliche Parkplatzflächen entlang der privaten Verkehrsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Satzung über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze der Stadt Rathenow eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 1, 12, 14,18 und 23 BauNVO)

2.1. Garagen und Carports i.S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind örtlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

2.2. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,50 m ist im WR 2 zulässig.

2.3 Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt im WR 2 250 m² je Baugrundstück im WR 2 Im WR 2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.4 Im WR 2 sind Anlagen für Kleintier- und Hobbytierhaltung mit einer Größe bis zu 30 m² je Baugrundstück zulässig. Für diese Anlagen gilt ein Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen.

3. Festsetzungen zu den Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1. Die private Grünfläche ist als artenreiche extensive Frischwiese zu entwickeln. Eine Umgestaltung zu artenarmen Ziergrasrasenflächen o.ä. ist nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

4.2 Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche im WR 2 ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" oder Obstbäume zu verwenden. Vorhandene Bäume (Laub- oder Nadelbäume) auf dem Baugrundstück werden angerechnet.

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

Örtliche Bauvorschriften für das WR 2

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben bis zu einer Höhe von 1,25 m entlang dieser Grundstücksgrenzen zulässig.

2. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig.

Pflanzenliste – Laubbäume

Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Betula pendula, Hängebirke; Carpinus betulus, Hainbuche; Malus domestica, Kulturapfel; Malus sylvestris, Holzapfel; Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer; Prunus avium, Süßkirsche; Prunus cerasus, Sauerkirsche; Prunus domestica, Pflaume, Prunus padus, Traubenkirsche; Pyrus communis, Kulturbirne; Quercus petraea, Traubeneiche; Quercus robor, Stieleiche; Sorbus aucuparia, Eberesche; Sorbus torminalis, Elsbeere; Tilia cordata, Winterlinde

Die Festsetzung den Änderungsbereich betreffend erfolgen in Rotschrift bzw. Streichung in Rot. Alle anderen Festsetzungen gelten auch für den Änderungsbereich

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee" am 28.06.22 beschlossen.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 11 vom 28.09.20 bekannt gemacht.
Rathenow, den 28.06.2022
Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 19.09.20 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Rathenow, den 29.06.2022
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee" bestehen aus der Planzeichnung am 28.06.22 beschlossen und die Begründung gebilligt.
Rathenow, den 29.06.2022
Bürgermeister

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee" bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.
Rathenow, den 29.06.2022
Bürgermeister

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Göttliner Chaussee" ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 01.07.2022 in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGBhingewiesen worden.
Rathenow, den 11.07.2022
Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 sowie der 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).

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Rathenow, den 28.06.2022
Siegel
Unterschrift
öffentlich bestellter Vermessen

Stadt Rathenow
B-Plan Nr. 063-1 "Wohngebiet Göttliner Chaussee"
1. Änderung

	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
bearbeitet	01/22	Rößmann	Stadt Rathenow Berliner Straße 15 14712 Rathenow
gezeichnet	01/22	Rößmann	
geprüft			Bearbeitet:
Datum	Januar 2022		Dipl. Ing. (TH) Ingolf Kollmann Dorfstraße 30 14715 Stebbik OT Wassersuppe
Maßstab	1: 500		Tel. 033878 61 614 e-Mail: ingolf.kollmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 15. September 2021 (BGBl. I S. 4161) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl/21, [Nr. 5])
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 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

Hinweise

Archäologische Denkmale
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Bodendenkmale:
Nr. 50366 "Mehrperiodiger Siedlungsplatz der Urgeschichte";
Nr. 50378 "Siedlung Neolithikum und Urgeschichte"
Nr. 50362 "Mehrperiodiger Siedlungsplatz Urgeschichte sowie Bestattungsplatz der Bronze- und Eisenzeit"
Die Vorschriften des BbgDSchG sind zu berücksichtigen.
Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Reste aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.

Hinweis zum Gehölzschutz
Es gilt die Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland – BaumSchVHVL) vom 20.06.2011 in Kraft am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.06.2011.

Hinweis zum Artenschutz
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
Gehölze dürfen ohne gesonderte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. beseitigt werden.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Brut-, Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Hinweis zum Grundwasser
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans treten stark schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auf. Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") empfohlen.

Hinweis zum Baugrund
Aufgrund des stark differenzierenden Baugrunds im Plangebiet wird für jede Baumaßnahme ein objektbezogenes Baugrundgutachten empfohlen.
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 baulechnische Eignung der Flächen.

Hinweis zum Waldbrandschutz
Die Waldfläche der Forstabteilung 6410 a grenzt unmittelbar westlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes an. Gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG ist das Anzünden und Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen in einem Abstand von weniger als 50 m vom Waldrand verboten. Nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG gilt für Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken eine Ausnahme, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m beträgt. Außerdem sind ausreichende vorbeugende Brandschutzmaßnahmen zu ergreifen. Bei Waldbrandgefahrenstufe 4 und 5 gilt auch für diese Nutzungsberechtigten der Mindestabstand von 50 m gemäß § 23 Abs. 1 LWaldG.

Hinweis zum Immissionsschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Truppenübungsplatz (TÜbPl) Klietz. Je nach Windrichtung und Windstärke können Emissionen durch den militärischen Übungsbetrieb auftreten. Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.