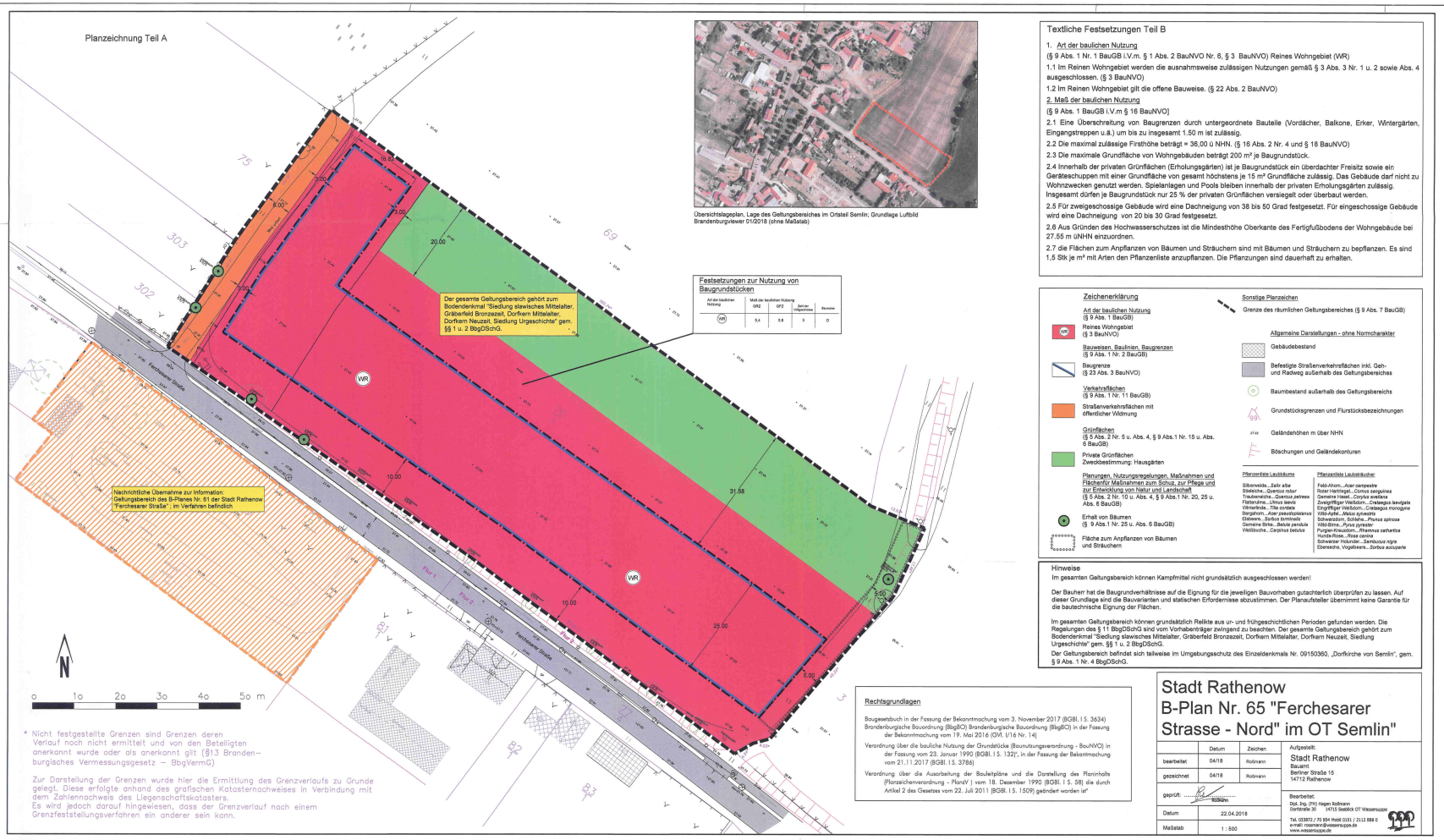
Planzeichnung Teil A

Übersichtslageplan, Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Semlin; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 01/2018 (ohne Maßstab)



Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
WR	0,4	0,8	II	O

* Nicht festgestellte Grenzen sind Grenzen deren Verlauf nach nicht ermittelt und von den Beteiligten anerkannt wurde oder als anerkannt gilt (§13 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG)

Zur Darstellung der Grenzen wurde hier die Ermittlung des Grenzverlaufs zu Grunde gelegt. Diese erfolgte anhand des grafischen Katasternachweises in Verbindung mit dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Grenzverlauf nach einem Grenzfeststellungsverfahren ein anderer sein kann.

Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, § 3 BauNVO) Reines Wohngebiet (WR)

1.1 Im Reinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 sowie Abs. 4 ausgeschlossen. (§ 3 BauNVO)

1.2 Im Reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu insgesamt 1.50 m ist zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt = 36,00 ü NHN. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

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. Das Gebäude darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Spielanlagen und Pools bleiben innerhalb der privaten Erholungsgärten zulässig. Insgesamt dürfen je Baugrundstück nur 25 % der privaten Grünflächen versiegelt oder überbaut werden.

2.5 Für zweigeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad festgesetzt. Für eingeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von 20 bis 30 Grad festgesetzt.

2.6 Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Mindesthöhe Oberkante des Fertigfußbodens der Wohngebäude bei 27.55 m üNHN einzuordnen.

2.7 die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind 1,5 Stk je m² mit Arten den Pflanzenliste anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Zeichenerklärung

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

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen mit öffentlicher Widmung

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgärten

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)

- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

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

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Befestigte Straßenverkehrsflächen inkl. Geh- und Radweg außerhalb des Geltungsbereiches
- Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- 27.55 Geländehöhen m über NHN
- Böschungen und Geländekonturen

Pflanzenliste Laubbäume

Silberweide...*Salix alba*
Stieleiche...*Quercus robur*
Traubeneiche...*Quercus petraea*
Flatterulme...*Ulmus laevis*
Winterlinde...*Tilia cordata*
Sommerlinde...*Tilia platyphyllos*
Elsbeere...*Sorbus torminalis*
Gemeine Birke...*Betula pendula*
Weißbuche...*Carpinus betulus*

Pflanzenliste Laubsträucher

Feld-Ahorn...*Acer campestre*
Roter Hartriegel...*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel...*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn...*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn...*Crataegus monogyna*
Wildapfel...*Malus sylvestris*
Schlehe...*Prunus spinosa*
Wild-Birne...*Pyrus pyraster*
Purgier-Kreuzdorn...*Rhamnus cathartica*
Hunds-Rose...*Rosa canina*
Schwarzer Holunder...*Sambucus nigra*
Eberesche, Vogelbeere...*Sorbus aucuparia*

Hinweise

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden!

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauverfahren 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. Der gesamte Geltungsbereich gehört zum Bodendenkmal "Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Urgeschichte" gem. §§ 1 u. 2 BbgDSchG.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Nr. 09150360, „Dorfkirche von Semlin", gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVl. I/16 Nr. 14)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)", in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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"

Stadt Rathenow
B-Plan Nr. 65 "Ferchesarer Strasse - Nord" im OT Semlin"

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	04/18	Rollmann
gezeichnet	04/18	Rollmann
gegrüft:		Rollmann
Datum	22.04.2018	
Maßstab	1 : 500	

Aufgestellt:
Stadt Rathenow
Bauamt
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitet:
Dipl. Ing. (FH) Hagen Rollmann
Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Tel. 03387J / 70 854 Mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail: rosmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ferchesarer Strasse - Nord" im OT Semlin gemäß § 8a BauGB am 20.12.17 beschlossen.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 16.5.2018
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 18.12.2017 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den 16.05.2018
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan Nr. 65 „Ferchesarer Strasse - Nord" im OT Semlin bestehend aus der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rathenow, den 16.05.2018
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Ferchesarer Strasse - Nord" im OT Semlin bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 16.05.2018
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Ferchesarer Strasse - Nord" im OT Semlin ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung.
Amtsblatt 03/18 am 17.05.18 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 BauGB hingewiesen worden.

Rathenow, den 18.5.2018
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 03.09.1997; Abl. Bbg. S. 846). 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 27.04.2018
Siegel
Unterschrift
öffentlich bestellter Vermesser