



Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Zon der Vollerhöhen	Ersthöhe	Baumasse
WA	0,3	II	max. 37,00 m üNN	△

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Zon der Vollerhöhen	Ersthöhe	Baumasse
WA	0,3	II	max. 37,00 m üNN	△

### 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)
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangsstufen u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig. Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO, baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie Nebenlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Wohnhaus sind nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
  - Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.
  - Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt im WA 37,00 m üNN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO).
  - Die Höhenlage des Fertigfußbodens der zu errichtenden Gebäude im WA darf 27,90 m üNN auf Grund des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht unterschreiten.
  - Innerhalb der privaten Grünflächen sind sämtliche Bebauungen, Flächenbefestigungen und Einzäunungen unzulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalm-dächer zulässig. Für zweigeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad festgesetzt. Für eingeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von 20 bis 30 Grad festgesetzt. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 87 BbgBO)



Übersichtslageplan; Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/21



Übersichtslageplan; Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Semlin der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/21

- Anpflanzungen
  - Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Ortliche Bauvorschriften
  - Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farböne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.
  - Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad von Nebenanlagen sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination mit Solarkollektoren bleibt zulässig.
  - Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zaune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.
  - Die Freiflächen in den privaten Grünflächen und Vorgärten 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 Gebäudefläche (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Vermerk von ermittelten Flächen mit Hochwasserrisiko HQ 100 und HQ 200 (extrem)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Fläche mit besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, die Flächen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und nur extensiv als Dauergrünland zu bewirtschaften
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Westhavelland" außerhalb des Geltungsbereiches. (nachrichtlich)

### Hinweise

**Baugrund**  
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.

**Denkmalschutz**  
Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.

- 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. I Nr. 39) 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 I Nr. 176) geändert worden ist
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
  - Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Baupläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018

## Stadt Rathenow Bebauungsplan Nr. 77 "Dorfstraße" im OT Semlin

Datum	Zeichen	Aufgestellt:
bearbeitet 03/24	Roßmann	Stadt Rathenow
gezeichnet 03/24	Roßmann	Berliner Straße 15
geprüft:		14712 Rathenow
Datum	März 2024	Bearbeitet:
Maßstab	1 : 500	Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann Dorfstraße 30 · 14715 Seelick · OT Wasseruppe Tel. 033872 / 70 804 Mobil 0151 / 2112 888 9 e-mail: rossmann@wasseruppe.de www.wasseruppe.de

