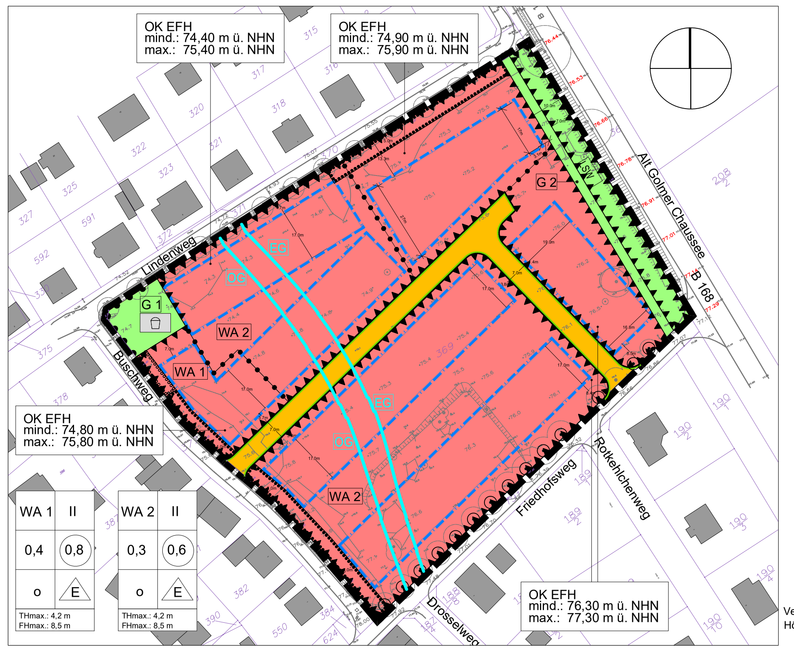


Vermessungsgrundlage: ÖBVI Christoph Kühne, Stand Juni 2020
Höhensystem: DHHN2016

Planzeichenerklärung

Art der Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen zum Anflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- OG – Isolinie Nacht, Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG)

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung hier: allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	WA 2	II	Maß der baulichen Nutzung hier: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung hier: Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 20 BauNVO	0,3	0,6	Maß der baulichen Nutzung hier: Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise	o	E	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: nur Einzelhäuser sind zulässig
	THmax.: 4,2 m FHmax.: 8,5 m		max. zulässige Traufhöhe (TH) und maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

OK EFH
mind.: 42,50 m ü. NHN
max.: 43,50 m ü. NHN
— Höhenlage gemäß § 9 Abs.3 BauGB hier: Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Sonstige Planzeichen

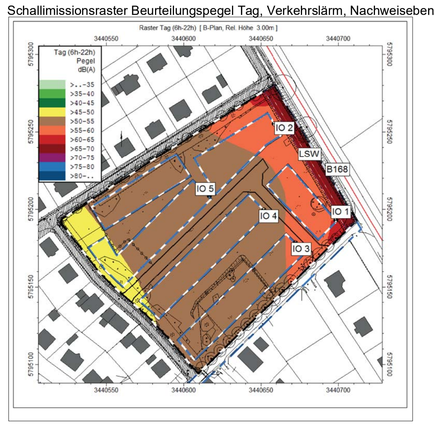
- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 77.14 – Geländehöhe als Bezugspunkt (DHHN2016)

Planzeichen ohne Normcharakter

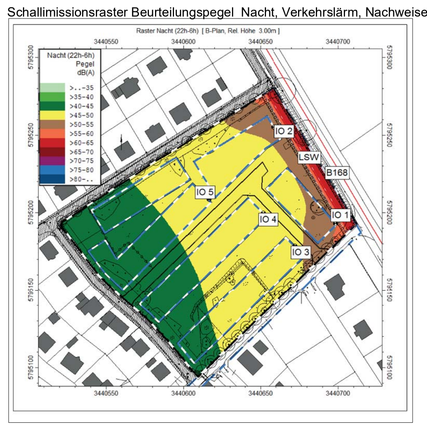
- Flurstücksgrenze
- 369 – Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand
- Baum Bestand
- 75.9 – Geländehöhe (DHHN2016)

Nebenzeichnung ohne Normcharakter (Maßstab 1:2.000):
Beurteilungspegel Schallschutz

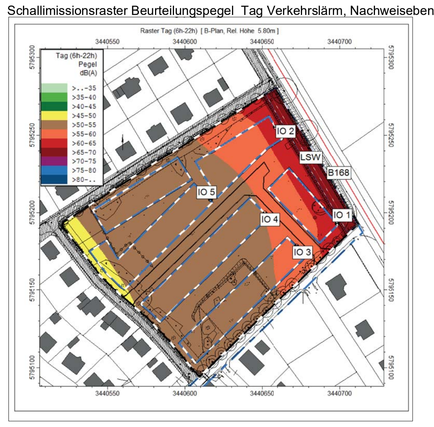
Schallimissionsraster Beurteilungspegel Tag, Verkehrslärm, Nachweisebene Erdgeschoss (EG)



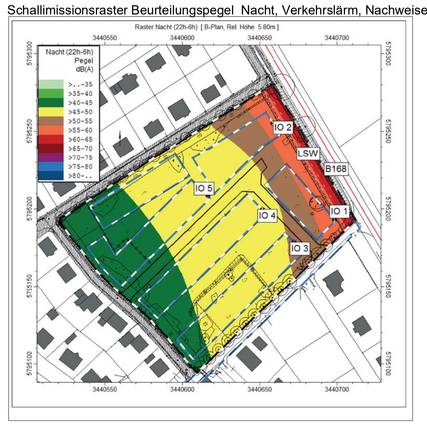
Schallimissionsraster Beurteilungspegel Nacht, Verkehrslärm, Nachweisebene EG



Schallimissionsraster Beurteilungspegel Tag Verkehrslärm, Nachweisebene OG



Schallimissionsraster Beurteilungspegel Nacht, Verkehrslärm, Nachweisebene OG



Satzung der Gemeinde Rietz-Neuendorf über den Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Rietz-Neuendorf eingesehen werden.

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO
1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2 Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2.

3 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

5 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO),

sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

6 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO
1 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereiches des allgemeinen Wohngebietes ist für Grundstücke ab einer Größe von mehr als 600 m² eine Grundfläche von maximal 270 m² zulässig.

III Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
1 Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf 600 m² nicht unterschreiten.

IV Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

V Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

VI Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1 Innerhalb der mit G2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung eines bis zu 2 m breiten Geh- und Radweges zulässig.

VII Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO
1 Dachform
- Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.
- Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

2 An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Einfriedungen und Mauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,4 m zulässig.

VIII Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit LSW gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 3 m hoher Lärmschutzwall, gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Geländehöhe der Fahrbahnoberkante, mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur Fahrbahnmitte der B 168 von 12 m zu errichten.

2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes müssen in den maßgeblichen Bereichen der zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" und "OG" gekennzeichneten blauen Isolinien zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - KRaumart$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
35 dB für Büroräume und ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln gemäß Nebenzeichnung abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

3 Eine Ausrichtung von Räumen im Obergeschoss, die auch zum Schlafen genutzt werden, nachts (22:00 - 7:00 Uhr), ist in dem maßgeblichen Bereich bis zu der zeichnerisch festgesetzten und mit "OG" zeichnerisch festgesetzten Isolinie Nacht in Richtung Alt Golmer Chaussee nicht zulässig.
Eine Ausrichtung von Räumen im Erdgeschoss, die auch zum Schlafen genutzt werden, nachts (22:00 - 7:00 Uhr), ist in dem maßgeblichen Bereich bis zu der zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" zeichnerisch festgesetzten Isolinie Nacht in Richtung Alt Golmer Chaussee nicht zulässig.
Kann die Ausrichtung von Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, in den maßgeblichen Bereichen bis zu den zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" sowie "OG" gekennzeichneten Isolinien Nacht in Richtung Golmer Chaussee nicht ausgeschlossen werden, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit einen Innenraumpegel von $L_{p,n}$ = 30 dB sicherstellen.

4 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes sind in einem Abstand von 22,24 m, gemessen ab der äußeren westlichen Straßenbegrenzung der Alt Golmer Chaussee (B 168), und in einem Abstand von 8,5 m, gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzung des Friedhofsweges, Außenwohnbereiche nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

5 Von den Festsetzungen 3 und 4 kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

6 Der jeweils maßgebliche Bereich wird gemessen von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bis zu der jeweils zeichnerisch festgesetzten und mit "EG" und "OG" gekennzeichneten Isolinie Nacht.

IX **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

X **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 65 m² insgesamt 2 Bäume gemäß Pflanzliste 2 und 20 Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2 Innerhalb der mit G2 gekennzeichneten Grünfläche sind auf einer Fläche von mindestens 978 m² insgesamt 476 Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

XI **Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 1
Die Sträucher sind in der Mindestpflanzqualität leichte Sträucher, 2 - 3 Triebe, 70-80 cm, zu pflanzen:
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigriffliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa corymbifera* (Heckenrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa elliptica* (Keilblättrige Rose), *Rosa tomentosa* (Filzrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Pflanzliste 2
Die Bäume sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreifach verschult mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen:
Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus laevis* (Flatterulme), *Ulmus minor* (Feldulme).

XII **Hinweise**
1 **Bodendenkmal**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

2 **Bergbaubelange**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes Bad Saarow (Feldesnummer: 22-1096). Die nach § 8 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Bewilligung gewährt das bis zum 08.11.2024 befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Um die Sole aufzusuchen bzw. zu gewinnen, ist innerhalb des Bewilligungsfeldes eine Tiefbohrung in den Untergrund getrieben worden. Dafür existiert ein begrenztlich zugelassener Hauptbetriebsplan (§ 52 BBergG). Aufgrund der geringen Entnahmeraten von Sole und der großen räumlichen Entfernung zur Tiefbohrung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine bergbaulichen Einflüsse auf das Vorhaben zu erwarten sind.

3 **Lärmschutz**
Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

4 **Kampfmittel**
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26. Juni 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schorfheide, den.....

.....
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt Rietz Neuendorf, den.....

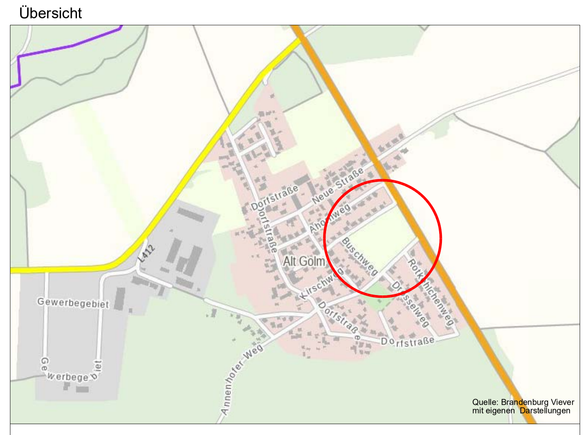
.....
Gemeinde Rietz Neuendorf
Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....im Amtsblatt für die Gemeinde Rietz-Neuendorf ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Rietz Neuendorf, den.....

.....
Gemeinde Rietz Neuendorf
Der Bürgermeister

Übersicht



Quelle: Brandenburg Viewer mit eigenen Ergänzungen

Projekt
Bebauungsplan "Eigenheimstandort IV Alt Golm
zwischen Lindenweg, Buschweg, Friedhofsweg und der B 168"

Gemeinde
Rietz Neuendorf , Ortsteil Alt Golm

Stand	Maßstab: 1:1.000
- Entwurf -	Stand: 10. November 2022

Bauleitplanung

Wieferig & Suntrop
Potsdamer Straße 12b Stadtplanung
14513 Teltow Städtebau
Tel. 03328/472298 Projektentwicklung