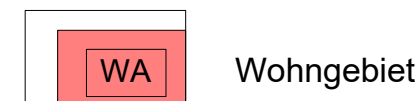




Vermessungsgrundlage: ÖBVI Christoph Kühne, Stand Juni 2020
 Höhensystem: DHHN2016

Planzeichenerklärung

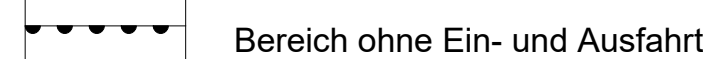
Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO



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



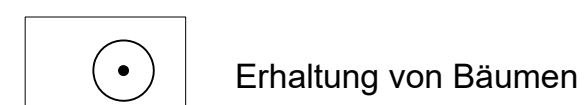
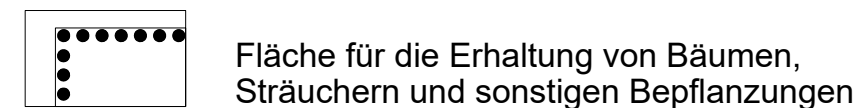
Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



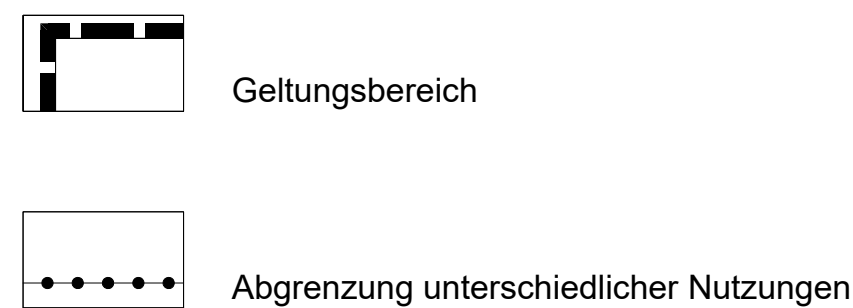
Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



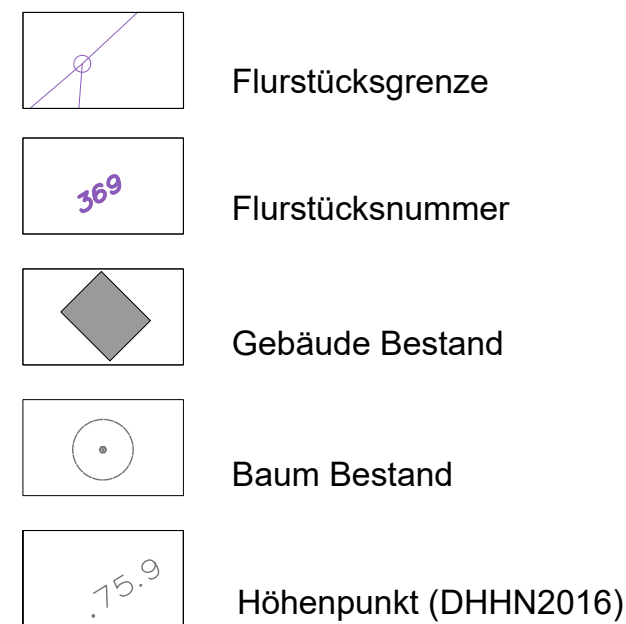
Erklärung der Nutzungsschablone

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|--|
| 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 | 0,4 | 0,8 | 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 max. zulässige Traufhöhe (TH) und maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO |
| | THmax.: 4,2 m FHmax.: 8,5 m | | |

Sonstige Planzeichen



Planzeichen ohne Normcharakter



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

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
 - 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

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2.
- 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.
- In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 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,
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO
- Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teilbereiches des allgemeinen Wohngebietes ist für Grundstücke ab einer Größe von 700 m² eine Grundfläche von maximal 140 m² zulässig.
- Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf 600 m² nicht unterschreiten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
- 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.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 60 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.

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

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO
- 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.
- An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Einfriedungen und Mauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,4 m zulässig.

- 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

Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- Für Stellplatzanlagen sowie für Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen) zu verwenden.
- 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).

- Hinweise
- 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).

- Kampfmittel
 - Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

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

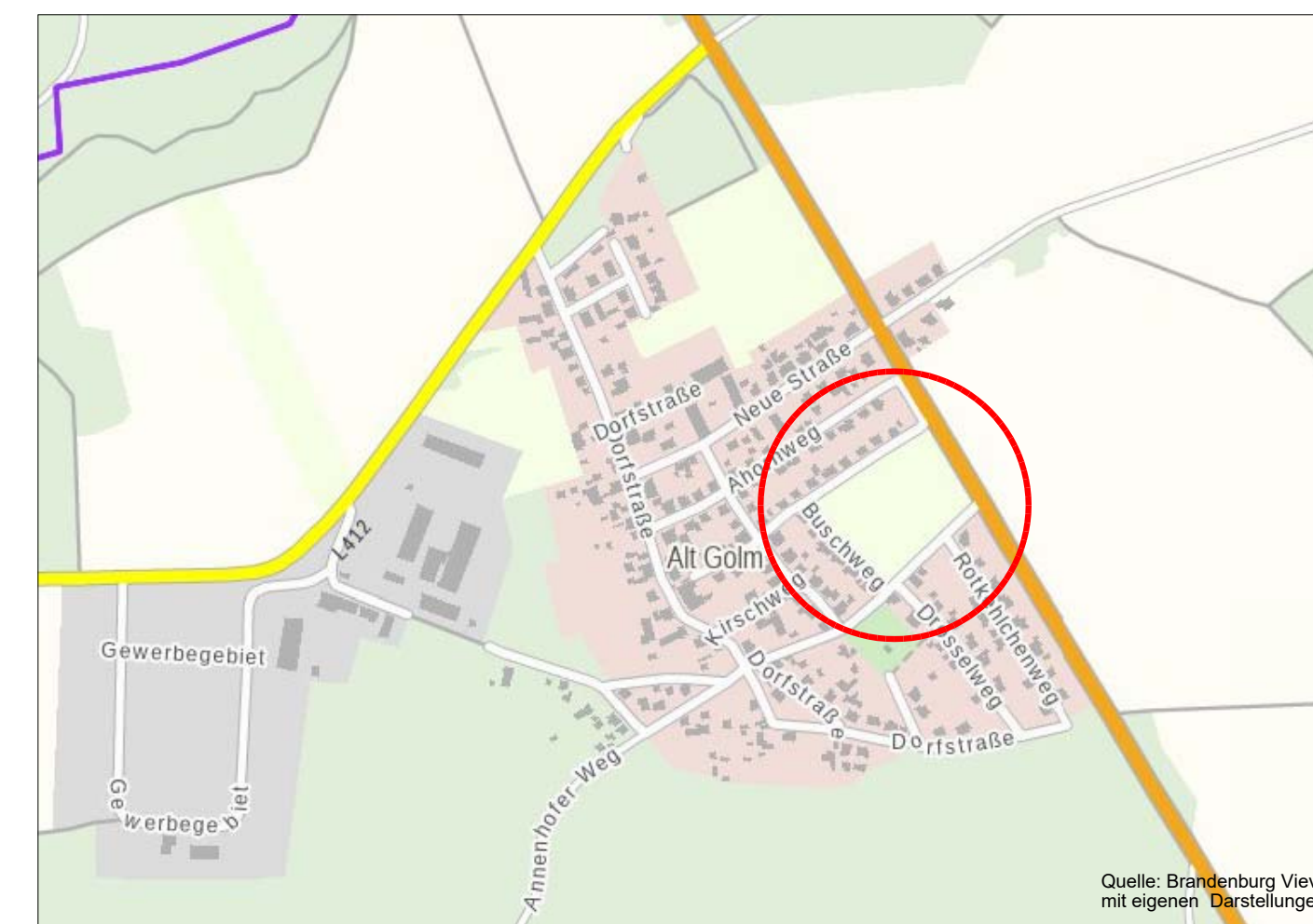
Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

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 amim 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



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

Gemeinde
 Rietz Neuendorf , Ortsteil Alt Goltm

Stand Maßstab: 1:1.000

- Vorentwurf - Stand: 24. Juni 2022

Bauleitplanung

Wierfig & Suntrop

Potsdamer Straße 12b 14513 Teltow
 Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung

