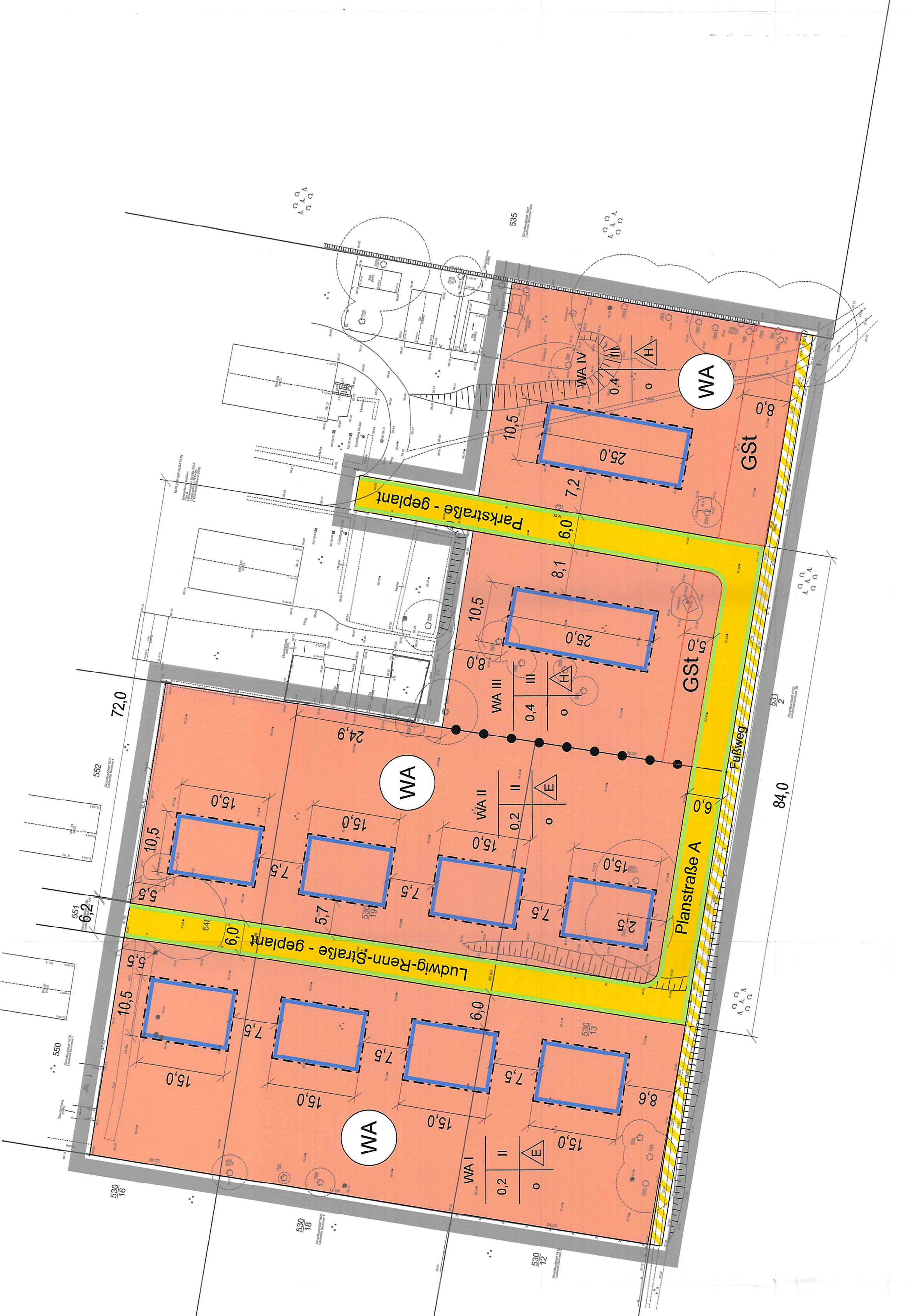


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 22 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgänger
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Gemeinschaftsstellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vermahlung

Darstellungen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenzen, -nummern

Gebäude

Vermesservermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.07.2020 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.

Juliane, den 24.11.2021
(ÖBV)

Bebauungsplan "Wohngebiet-Parkstraße / Ludwig-Renn-Straße"

Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Bearbeitungsstand: 14. Juni 2021, Fassung für den Satzungsbeschluss

Maßstab: 1: 500 (Teil A - Planzeichnung)

Kartengrundlage: Vermessungsplan vom 02.06.2020

Bearbeitung durch: Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung
Entwicklungsplanung
Regionalplanung

Oderberger Straße 40
10435 Berlin
Tel.: 030 - 440 24 555

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA I bis WA IV sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- II. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen**
- Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ sind nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- III. Örtliche Bauvorschriften nach § 87 BbgBO**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA III und WA IV sind nur Sattel-, Waln- und Kruppenwanddächer zulässig. Satz 1 gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO, § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer mit roten Dachsteinen einzudecken. Das gilt nicht für fach geneigte Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen. Von Satz 1 kann zugunsten von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie abgewichen werden.
(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO, § 9 Abs. 4 BauGB)
- Textliche Hinweise:**
- Für alle baulichen Maßnahmen (z. B. Abriss, Dach- und Fassadenenergie) und Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des Artenschutzgesetzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Baumschutzsatzung des Amtes Uetersen, die Werbenutzungsatzung des Amtes Uetersen sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Golßen anzuwenden.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordneten der Stadt Golßen haben die Aufstellung des Bebauungsplans in der Sitzung am 25.11.2019 (Vorlagennummer 199-2019) beschlossen.
Die Bürgermeisterin (Stiegel)
Golßen, den 24.11.2021
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 21.04.2021 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für das Amt Golßen vom 05.03.2021 (Jahrgang 9, Ausgabe Nr. 3) mit dem Hinweis zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.03.2021 mit einer Frist für die Stellungnahme bis zum 22.04.2021.
Die Bürgermeisterin (Stiegel)
Golßen, den 24.11.2021
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am 23.06.2021 von der Stadtverordneten der Stadt Golßen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.
Die Bürgermeisterin (Stiegel)
Golßen, den 24.11.2021

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Die Bürgermeisterin (Stiegel)
Golßen, den 24.11.2021
 - Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.08.2021 im Amtsblatt des Amtes Uetersen vom 06.08.2021 (Jahrgang 13, Ausgabe Nr. 8) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.08.2021 in Kraft getreten.
Die Bürgermeisterin (Stiegel)
Golßen, den 24.11.2021
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1729).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9).