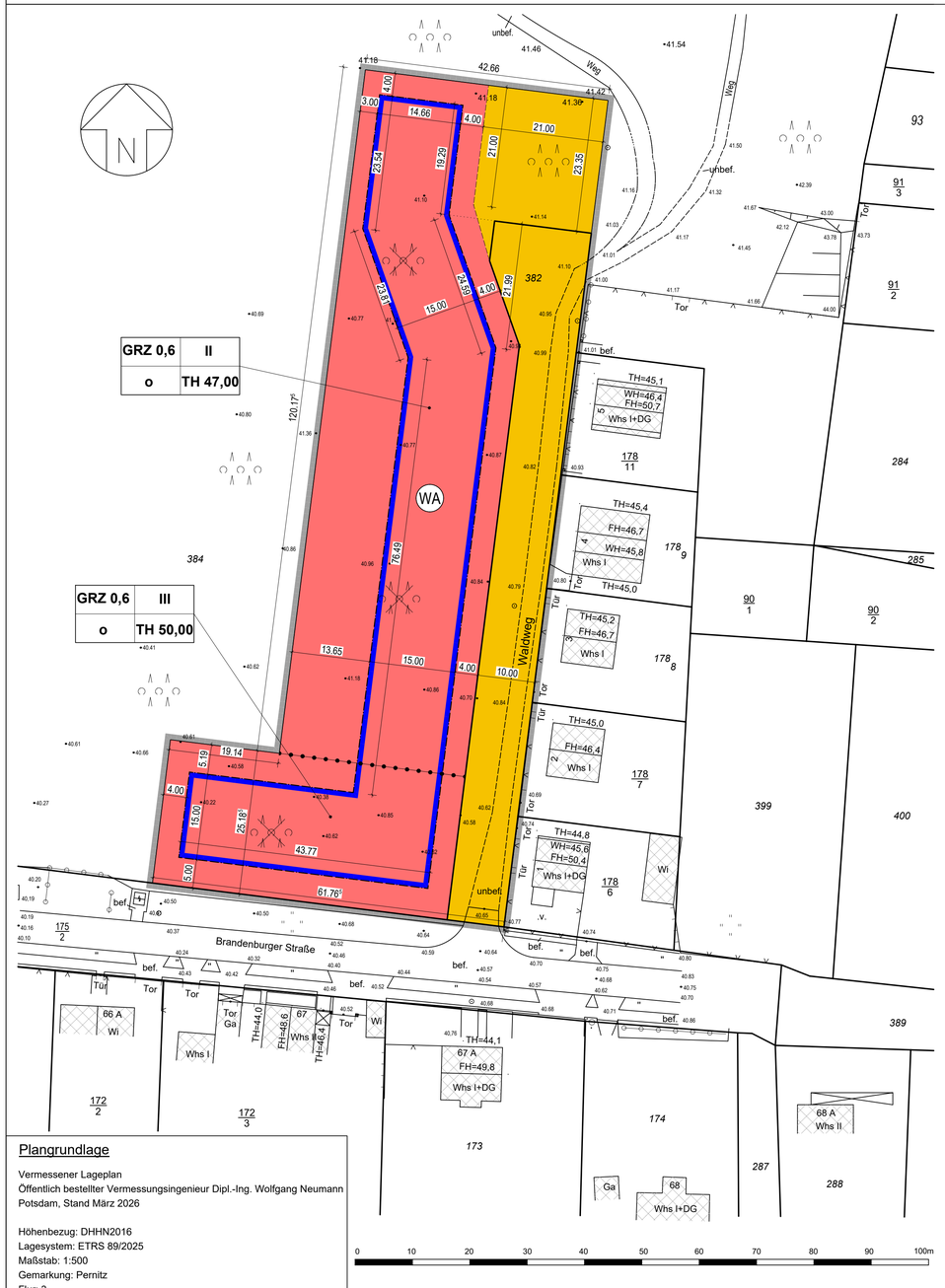
Teil A : Planzeichnung M 1:500



Plangrundlage

Vermessener Lageplan
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wolfgang Neumann
Potsdam, Stand März 2026

Höhenbezug: DHHN2016
Lagesystem: ETRS 89/2025
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Pernitz
Flur: 3
Flurstücke: 382, tw. 384
Geltungsbereich: ca. 6.680 m²

Weitere Hinweise

Hinweis Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1-2 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).

Hinweis Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
Im Baugenehmigungsverfahren entscheidet die zuständige Behörde über die Notwendigkeit einer Kampfmittelbescheinigung

Hinweis 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.

Hinweis Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken gem. § 31 Abs. 1 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetztes (BbgAbfBodG) verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastverdachtsflächen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Hinweis Schutzgut Boden

Der vorhandene Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu schützen. Ein Eintrag von schädlichen Stoffen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keine Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckargen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Hinweis Lichtimmission

Die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Lichtleitlinie) vom 16. April 2014, hier Punkt 7, ist anzuwenden.

Hinweis Schallschutz

Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel zu berücksichtigen.

Schallleistungspegel L_{WA} der Wärmepumpenaggregate in dB (A)	Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Allgemeinen Wohngebiet" in m
50	4
55	8
60	14
65	24

Hinweis Artenschutz

1. Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sowie Abbrucharbeiten ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.
2. Die Baufeldfreimachung hat zwingend mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
3. Das Baufeld ist mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun aus glattem Material muss eine Höhe von 60 cm über GOK haben und ist 10 cm einzugraben.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,6

II — Anzahl der Vollgeschosse als Mindest,- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. II

TH — Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,6	II
o / offene Bauweise	TH 47,00

Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	max. Traufhöhe im Höhenbezug m ü. DHHN 2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche öffentlich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Wird im weiteren Verfahren in der Planzeichnung ergänzt.

6. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Anzahl der Vollgeschosse

Allgemeine Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Bauliche Anlagen vorhanden

Nadel-/ Laubbäume

zu fällende Nadel-/ Laubbäume

Flurstücksgrenze

376 — Flurstücksbezeichnung

30.34 — Geländehöhen m über DHHN 2016

14.00 — Bemaßung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017(BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S. 22)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S. 389)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiet

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 und § 4 BauNVO)

2. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise.

(Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 2 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
TF 2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN 2016 durch Einschrieb im Teil A des B-Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut).
Gebäudetechnische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 BauNVO)

TF 3 Festsetzung der Mindestflurstücksgröße

Die Mindestflurstücksgröße wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 450 m² festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

III. Überbaubare Grundstücksfläche
TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Wohnhäuser erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 und 23 BauNVO)

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
TF 5 Versickerungspflicht

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VI. Grünordnerische Festsetzungen
TF6 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Örtliche Bauvorschriften § 87 BbgBO

1. Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)
Für alle Wohnhäuser sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig.
Die Nebengebäude können mit Flachdächern ausgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen wie 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.

Potsdam, den

Dienstsiegel ÖbVI Wolfang Neumann

2. Die Gemeindevertretung Golzow hat den Bebauungsplan „Waldweg" der Gemeinde Golzow / Ortsteil Pernitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung am beschlossen, Beschluss-Nr. . Die Begründung wurde gebilligt.

Golzow, den

Dienstsiegel Der Amtsdirektor

3. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Golzow vom identisch ist.

Golzow, den

Dienstsiegel Der Amtsdirektor

4. Die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt des Amtes Brück ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Waldweg" der Gemeinde Golzow / Ortsteil Pernitz tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Golzow, den

Dienstsiegel Der Amtsdirektor

Gemeinde Golzow
Bebauungsplan „Waldweg" OT Pernitz



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2026

Planstand: Vorentwurf

Planträger	Amt Brück Ernst-Thälmann-Str. 59, 14822 Brück	
Lage des Plangebietes	Waldweg 14778 Golzow / OT Pernitz	
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534065 planung@unternehmensgruppe-hirt.de	Bearbeitet: A. Heitzmann-Voigt Planer: W. Hirt
Maßstab 1:500	Datum 20.11.2026	

H/B = 694 / 886 (0.61m²) Allplan 2025