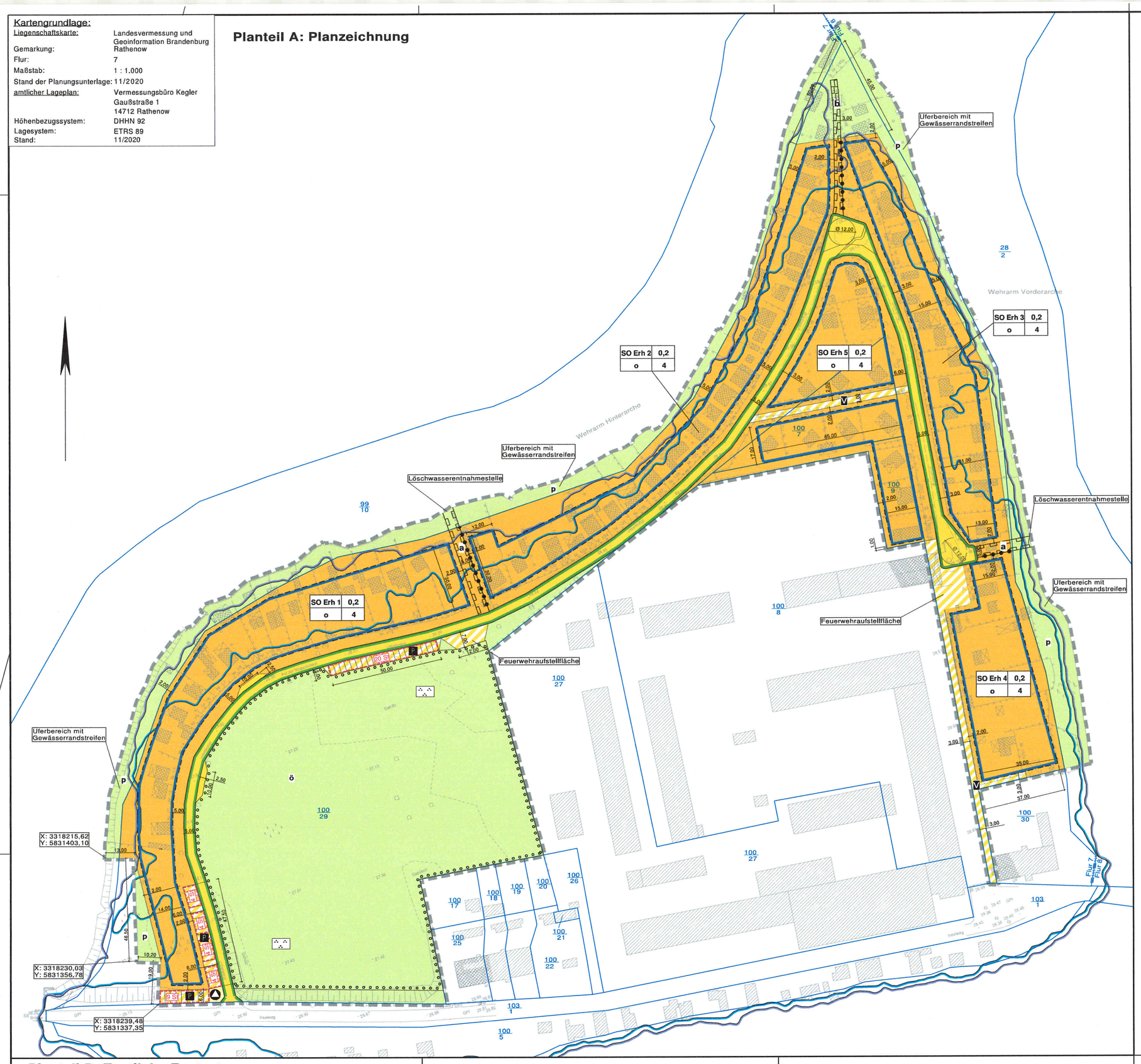
Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg
Gemarkung:	Rathenow
Flur:	7
Maßstab:	1 : 1.000
Stand der Planungsunterlage:	11/2020
amtlicher Lageplan:	Vermessungsbüro Kegler Gaußstraße 1 14712 Rathenow
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Lagesystem:	ETRS 89
Stand:	11/2020

Planteil A: Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 184).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWVO) vom 18. Mai 2005 (GVBl. II / 2005, Nr. 14, S. 254)

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2023, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 06.09.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Rathenow, den 07.09.2023

Siegel

Bürgermeister

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

Rathenow, den 07.09.2023

Siegel

ÖbVI

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2023, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 07.09.2023

Siegel

Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.

Rathenow, den 11.09.2023

Siegel

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet — § 10 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 10 BauNVO	Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO
Bauweise § 22 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen OK in m über 28 m DHHN § 18 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

P — Parkplatz

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abfall

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche
p - privat
ö - öffentlich

Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St — Zweckbestimmung: Stellplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
a - zugunsten der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge
b - zugunsten der Öffentlichkeit — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellungen der Plangrundlage

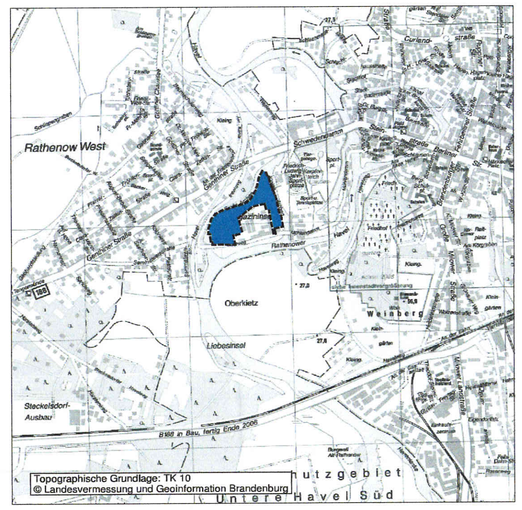
100/29 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Kennzeichnung

Ⓤ — HQ 100 - Hochwasserszenarien mit mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (Jährlichkeit: 100)
Quelle: Daten des Landesamts für Umwelt Brandenburg
Stand: 22.12.2019

Ⓤ — HQ 10, HQ 20 - Hochwasserszenarien mit hoher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (Jährlichkeit: 10 und 20)
Quelle: Daten des Landesamts für Umwelt Brandenburg
Stand: 22.12.2019



Planteil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient (SO Erh), gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Das SO Erh mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" besteht aus den Teilflächen 1-5, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht unterscheiden.

1.1.2 Im SO Erh "Wochenendhausgebiet" sind gem. § 10 Abs. 2 BauNVO folgende der Eigenart des Gebiets entsprechende und der Versorgung dienende Anlagen zulässig:
- Wochenendhäuser
- Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Zuwegungen

1.1.3 Unzulässige Anlagen im SO Erh "Wochenendhausgebiet" sind:
- Garagen
- Schwimmbecken / -teiche
- Anlagen für Kleintierhaltung
- jegliche Art von Werbeanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14, 16, 18 und 23 BauNVO

2.1 Die zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser im SO Erh "Wochenendhausgebiet" wird auf maximal 50 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt.

2.2 Im SO Erh "Wochenendhausgebiet" sind maximale Grundflächen für Nebenanlagen pro Hauptanlage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt zulässig:
- Nebenanlagen 5,0 m²
- Carport 15,0 m²
- Stellplätze 12,5 m²
- Terrassen oder überdachter Freisitz 10,0 m²

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Carports und Stellflächen sowie Nebenanlagen um bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

2.4 Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

2.5 Stellflächen i.S.d. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der straßenzugewandten Seite zulässig.

2.6 Die Oberkante der Fundamente der Gebäude muss mindestens 28,30 m über NHN liegen.

2.7 Für die Oberkante der Abwassersammelgruben ist eine Höhe von mindestens 28,20 m über NHN einzuhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Zuwegungen und Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)

4. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind als Ersatz für Baumverluste i.V.m. der Instandsetzung der öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich Stellflächen 15 Bäume als Hochstamm zu pflanzen.
Als Ersatz für den Verlust von Gehölzflächen sind auf einer Fläche von 2.940 m² Baum-Strauch-Hecken bzw. Gehölzgruppen anzulegen.
Es sind gebietsheimische standortgerechte Sträucher mit einem Anteil von 90 % und Heister mit einem Anteil von 10 % zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander soll 1,5 m betragen.
Arten und Pflanzqualitäten sind den Pflanzlisten in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

II Hinweise

Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Rathenow, Berliner Straße 15 in 14712 Rathenow eingesehen werden.

Hochwasserrisikogebiete

Der Geltungsbereich befindet sich gem. den nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) für das Land Brandenburg erstellten Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) teilweise innerhalb von Risikoflächen für "Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100)" - Hochwsserereignis mit einem 100-jährlichen Wiederkehrintervall sowie "Hochwasser hoher Wahrscheinlichkeit" - Hochwassereereignis mit einem Wiederkehrintervall von 10 oder 20 Jahren.
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gem. § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind z.B.:
- das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern,
- das Einleiten und Einbringen von Stoffen, insbesondere Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser und in oberirdische Gewässer,
- das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten und Ableiten von Grundwasser, hier insbesondere die Entnahme von Grundwasser zur Trinkwasserversorgung.

Gemäß § 13 Trinkwasserverordnung sind Trinkwasserbrunnen spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch beim Gesundheitsamt, Landkreis Havelland, Platz der Freiheit 1 in 14712 Rathenow (gesundheitsamt@havelland.de) anzuzeigen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwassersammelgruben inklusive aller Zu- und Ableitungen (Verrohrungen) sind gem. § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG hochwasserangepasst zu errichten und gem. § 101 BbgWG sowie aufgrund geringer Grundwasserflurabstände gem. § 48 WHG gegen Auftrieb zu sichern. Die abflusslosen Abwassersammelgruben sind inklusive aller Zu- und Ableitungen (Verrohrungen) vor Inbetriebnahme, spätestens bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme, entsprechend den Technischen Regeln zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (TRSÜw) einer Dichtheitsprüfung durch einen unabhängigen Sachkundigen eines qualifizierten Fachbetriebes zu unterziehen und der unteren Wasserbehörde unaufgefordert vorzulegen (§ 60 Abs. 1 WHG und § 61 Abs. 2 WHG i.V.m. § 75 BbgWG und DIN 1986-30).

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen bzw. eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Kletz. Das bedeutet, dass je nach Windstärke und Windrichtung mit Emissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen ist. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emission beziehen, können nicht anerkannt werden.

Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BbgDSchG im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde wird hingewiesen.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder - abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen.
Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Gehölzschutz

Die Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) mit Wirkung vom 06.07.2011 ist zu beachten.

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 069
"Sondergebiet der Erholung - Magazininsel"

Satzung — Juli 2023

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner