

Bebauungsplan "Inselweg"


Bebauungsplan Nr.55



Verfahrensmerkmale

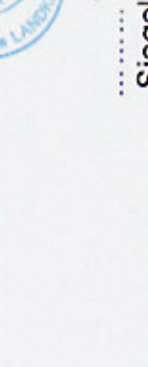

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Inselweg" gemäß § 6 BauGB am 02.12.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Rathenow, den 17.02.2024

Bürgermeister  

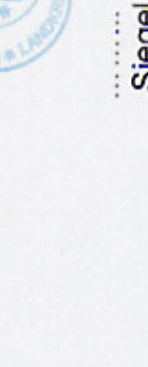
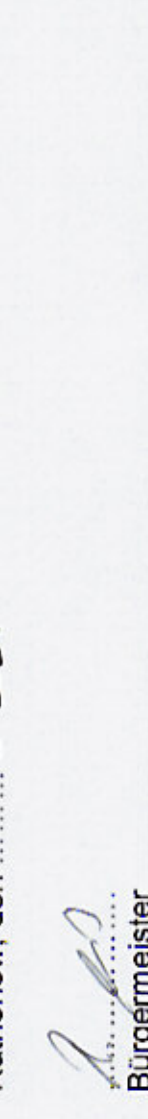
Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 11.12.2021 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den 17.02.2024

Bürgermeister  

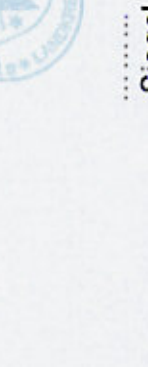
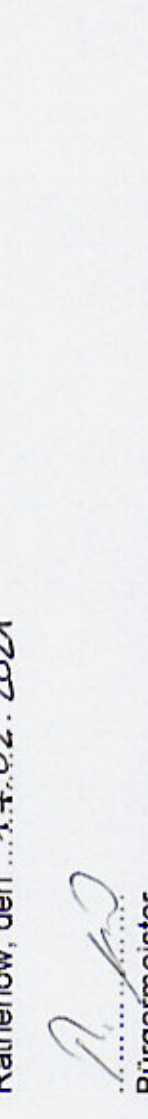
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2020 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 21.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Rathenow, den 17.02.2024

Bürgermeister  

Die Satzung des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 16.02.2020, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.


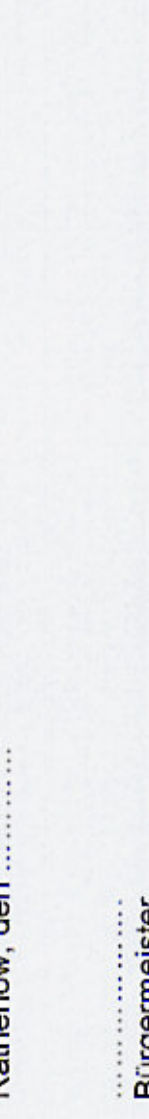
Rathenow, den 17.02.2024

Bürgermeister  

Die Satzung des Bebauungsplanes und die Besondere sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer zu erhalten ist, sind am 17.02.2024 ersichtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung sind die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von denen die Eigentümer des Grundstücks nach § 216 BauGB hingewiesen werden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rathenow, den 17.02.2024

Bürgermeister  

Nachweis zur Planunterlage

Die vorverordnete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für die Bearbeitung des Landesplanungsauftrags. Die Planunterlage enthält den Inhalt des Landesplanungsauftrags und wird durch die Landesplanung bestätigt. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der planungsrelevanten Bestandteile ist nach dem Stand der Technik zu gewährleisten.

Rathenow, den 18.02.2024

Bürgermeister  

Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1. Sondergebiet Erholung 1 (§ 10 BauNVO)
- 1.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. In den Wochenendausgabebereichen SO1 und SO2 sind gemäß § 10 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig:
 - Wochenendausgabebereiche
 - Nebenanlagen
 - Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1. Die zulässige Grundfläche der Wochenendausgabe im SO1 darf 40 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.
- 2.2. Die zulässige Grundfläche der Wochenendausgabe im SO2 darf 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.
- 2.3. In den Wochenendausgabebereichen SO1 und SO2 sind Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind mit folgenden max. Grundflächen zulässig:
 - Nebenanlagen die dem Nutzungszweck entsprechen: 5 m²
 - nicht wiederzugeschoben: 15,0 m²
 - Carport: 12,5 m²
 - Stellplätze: 10,0 m²
 - nicht überdachte Terrassen: 10,0 m²
- 2.4. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Sondergebieten durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO berechneten Anlagen um 30 von Hundert überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO

- 3.1. In den Wochenendausgabebereichen SO1 und SO2 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 3.2. In den Wochenendausgabebereichen SO1 und SO2 sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
- 3.3. Außenbereiche der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Carport und nicht überdachte Terrassen unzulässig.
- 3.5. Im Wochenendausgabebereich SO1 und SO2 ist die Einrichtung von Gängen und Schwimmbecken unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 7 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

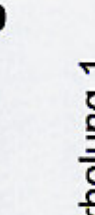
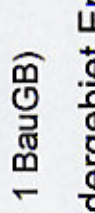
- 4.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Größtkugelfläster, Rasengittersteine o.ä.).
- 4.2. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Mindesthöhe Oberkante des Fußgängerbodens des Wochenendausgabebereichs bei 28,47 m NN anzurufen.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 5.1. Im Wochenendausgabebereich sind für Hausgebäude, Carports und Nebengebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° sowie Pultdächer zulässig. Die Errichtung von Dächern ist im gesamten Wochenendausgabebereich unzulässig.
- 5.2. Einleitung zur Anlagestraße ist durch einen halbkreisförmigen Zaun aus Holz oder Metall oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen Sträuchern in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

-  Sondergebiet Erholung 1 (§ 10 BauNVO)
-  Sondergebiet Erholung 2 (§ 10 BauNVO)


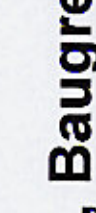
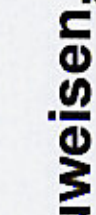
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO

Grundflächenzahl	Grundfläche
GR 17, 19 BauNVO	GR 10 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GR 20 BauNVO	GR 22 BauNVO
Bauart	GR 22 BauNVO

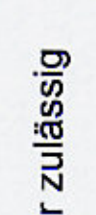
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,2 Grundflächenzahl
- GR 40 m² Grundfläche
- GR 50 m² Grundfläche
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

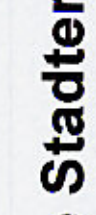
Bauweisen, Baugruben (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
-  offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig


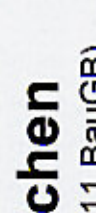
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  private Grünflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen (Nachrichtliche Übernahme)

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche privat
-  Straßenbegrenzungslinie

Rechtsgrundlage

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 87) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - BauZ) vom 13. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II 8 [Nr. 39]).

Hinweise

Hochwasserschutz
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten stark schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auf. Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (welches Vanner) empfohlen.
Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person verpflichtet, geeignete Versorgungsmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Kampfmittel
Im Planbereich befindet sich ein Bodenkampfmittel. Es können gesundheitlich bedenkliche Stoffe aus dem Boden in den Mitteln enthalten sein. Die Regelungen des § 11 BbgBO sind vom Vorhandensein von Kampfmitteln unberührt. Bei Vorhaben im Planbereich können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt sein.

Denkmalschutz
Im Planbereich befindet sich ein Bodenkampfmittel. Es können gesundheitlich bedenkliche Stoffe aus dem Boden in den Mitteln enthalten sein. Die Regelungen des § 11 BbgBO sind vom Vorhandensein von Kampfmitteln unberührt. Bei Vorhaben im Planbereich können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt sein.

Baumschutz-Naturschutz
Der Baumschutz regelt sich gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland. Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum vom 01.01. bis 28. Feb. zulässig.

Vor-Baubeginn sind die Bauverhältnisse auf das Vorkommen von Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren, um Vorbestands gem. § 44 BtNatSchG zu vermeiden.

Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 055
"Inselweg"

Datum:	Zeichen:	Stadt Rathenow
bearbeitet:	11/20	Berliner Straße 15
gezeichnet:	11/20	14712 Rathenow
Datum:	05.11.2020	Bearbeiter:
Maßstab:	1 : 500	Stadtverwaltung Rathenow Berliner Straße 15, 14712 Rathenow Tel.: 03395596-503 Fax: 596-10595