

**Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Ziel der Vegetationsentwicklung	Fläche max. m <sup>2</sup> /ha
(SOS)	0,3	III	38,00

**Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken**

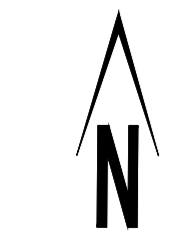
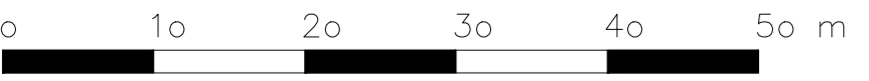
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Ziel der Vegetationsentwicklung	Fläche max. m <sup>2</sup> /ha
(SOS)	0,3	III	38,00

**Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken**

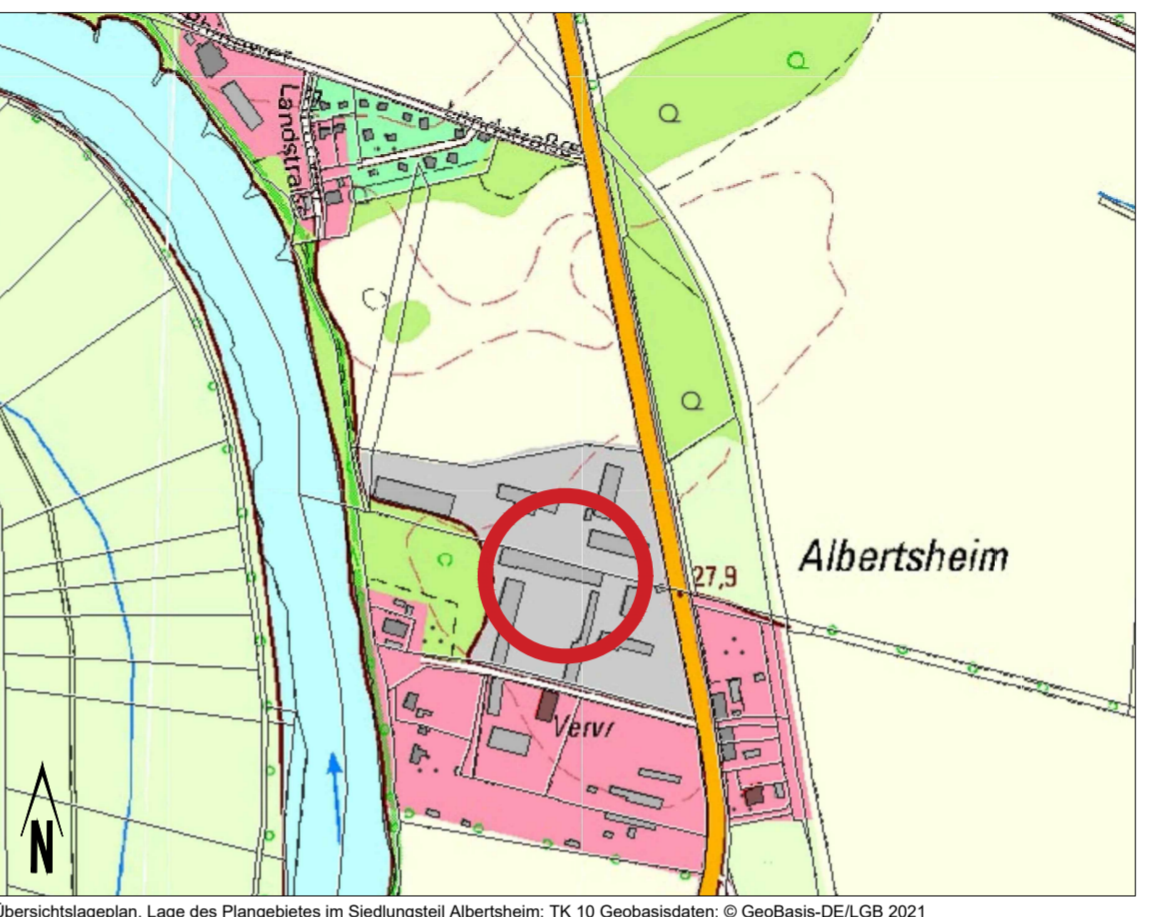
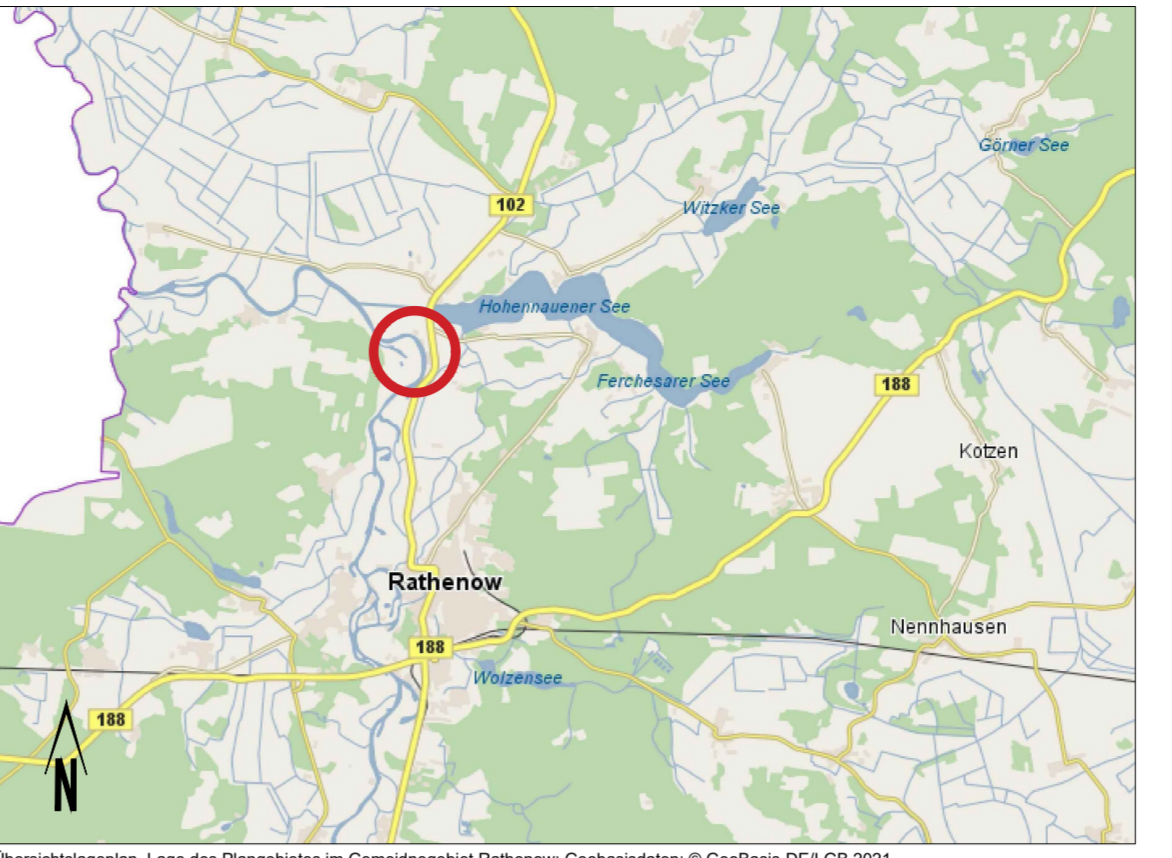
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Ziel der Vegetationsentwicklung	Fläche max. m <sup>2</sup> /ha
(SOS)	0,3	II	35,00

**Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Ziel der Vegetationsentwicklung	Fläche max. m <sup>2</sup> /ha
(SOS)	0,3	II	35,00



**Planzeichnung Teil A**



**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet (SOS)
- Bauweisen, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen Zweckbestimmung: Nutz- und Erholungsgrün
- Einsatzstelle für Kanus
- Wasserwanderrastplatz / Zelplatz / Liegewiese
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft
- Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
- Vermerk von ermittelten Flächen HQ 100 (Überflutungsgebiet), Vermerk
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland", Naturschutzgebiet "Untere Havel / Güpser See", Special Protection Area (SPA) Niederung der unteren Havel / Güpser See und FFH-Gebiet "Niederung Untere Havel" (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB); nachrichtliche Übernahme, außerhalb des Geltungsbereiches
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Bodendenkmal im Status der Bearbeitung (Nr. 51278), nachrichtlich
- Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Schutzabstand zur Bundesstraße 102 gemäß § 9 FStVG (§ 9 Abs. 6 BauGB); Abstandszone Tiefe 20 m
- Schutzabstand zur Bundesstraße 102 gemäß § 9 FStVG (§ 9 Abs. 6 BauGB); Abstandszone Tiefe 40 m
- Bauverbotszone an Gewässern; Tiefe 40 m
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafahrenden Stoffen belastet sind, nachrichtliche Übernahme der Altlastenverzeichnisse mit der Registrierungsnummer 0341630701 des Altlastenkatasters des Landkreises Havelland
- Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter
- Gebäudebestand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches)
- Befestigte Straßenverkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Plätschen
- Althorn (Graf Althorns Reneklo), Car (The Car), Emma Leppmann, Große Götze Reneklo, Steindler Hauswirtschaft, Oranienpflanze, Stanley
- Wasserflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Baumbestand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches)
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
- Geländehöhen m über NHN

**Textliche Festsetzungen Teil B**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO, § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet (SOS)
  - Die Nutzung erfolgt als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Hauptzweckbestimmung „gartenbauliche Nutzung und Tourismus, zulässig sind:
    - Hofläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>
    - Tagescafé und Backstube,
    - Ferienapartments
    - Akelers,
    - „Eisenbahnhaus“ als Kultur- und Veranstaltungsort,
    - Räume für Bildung und handwerkliche Arbeit,
    - Räume für die Verwaltung des Hofes,
    - Betriebsleiterwohnung,
    - Abstell- und Lagerräume,
    - Parkplätze,
    - Stellplätze für Caravan.
  - Weitere Nutzungen sind ausgeschlossen.
  - Stellplätze für PKW die für den Betrieb notwendig sind bleiben innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.
  - Im Sonstigen Sondergebiet sind Anlagen für Kleintierhaltung zulässig.
  - Im Geltungsbereich sind Gewächshäuser bis zu einer gesamten maximalen Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> und bis zu einer Firsthöhe von 4,00 m außerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße 102 und außerhalb der Bauverbotszone an Gewässern zulässig.
  - Eine Dauernutzung mit ortsunveränderlichen Wohnmobilen und/oder Wohnwagen ist im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
  - 1,6 in dem Sondergebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
  - 1,7 in dem Geltungsbereich ist ein Schwimmteich bis zu einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 BauNVO)
    - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
    - Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u. a.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.
    - Es gilt die abweichenden Bauweise, es können Gebäude mit einer Frontlänge von größer 50 m Länge errichtet werden.
    - Die Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zulässig.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
      - Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 30 Stk. Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Zu erhaltende Bestandsbäume werden angerechnet. Es sind Baumarten der Pflanzliste „Laubbäume / Obstbäume“ zu verwenden. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mDB StU 12-14 cm anzupflanzen.
      - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern der Pflanzliste „Sträucher“ zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup>. Die Sträucher sind in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 60-100 cm zu verwenden.
      - Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
    - Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad von Nebenanlagen sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden.
    - Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stk. Flachbalkenstuden je m<sup>2</sup>. Es sind Arten der Pflanzliste „Dachbegrünung (extensiv)“ zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
    - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

**Örtliche Bauvorschriften**

- Die Farböne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig; Begrünte Dächer bleiben zulässig.
- Die Einfriedungen der Grundstücke an den Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig; Hecken bleiben zulässig.
- Flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind ausschließlich mit einer extensiven, dauerhaften Begrünung zulässig; Gewächshäuser sind davon ausgenommen. Glanzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Solarkollektoren.
- Stellflächen für PKW oder andere Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Bauweise Schotterrasen oder als Rasenflugplaster auszubilden.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist
- Brandenburger Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 18, Nr. 18)
- Rechtsgrundgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Verordnung über die Ausstattung der Bauteile und die Darstellung des Planhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauteilepläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018

**Verfahrensvermerke**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albertinenhof“ Plan-Nr. 070 am ..... beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. .... vom ..... bekannt gemacht.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

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

Rathenow, den .....

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan „Albertinenhof“ Plan-Nr. 070 bestehend aus der Planzeichnung am ..... beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Albertinenhof“ Plan-Nr. 070 bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Albertinenhof“ Plan-Nr. 070 ist mit der örtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ..... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Rathenow, den .....

Bürgermeister

**Nachweis zur Planunterlagen**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauteilepläne des Landes Brandenburg (Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauteilepläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018).

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile graphisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthometrie ist eindeutig möglich.

**Siegel**

Unterschrift  
öffentlich bestellter Vermesser

**Stadt Rathenow**

**B-Plan Nr. 70 "Albertinenhof"**

**ENTWURF**

bearbeitet	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
	03/24	Rathenow	Stadt Rathenow Berliner Straße 15 14712 Rathenow
gezeichnet	03/24	Rathenow	

geprüft: .....

Datum: März 2024

Modifiziert: 1: Soo

Bearbeitet: ...

Dr. Ing. Dipl.-Ing. Holger Kuhn  
Dorfstraße 30 | 14715 Senick OT Wasserkuppe  
Tel. 03382/70 854  
info@senick-entwuerf.de  
www.senick-entwuerf.de