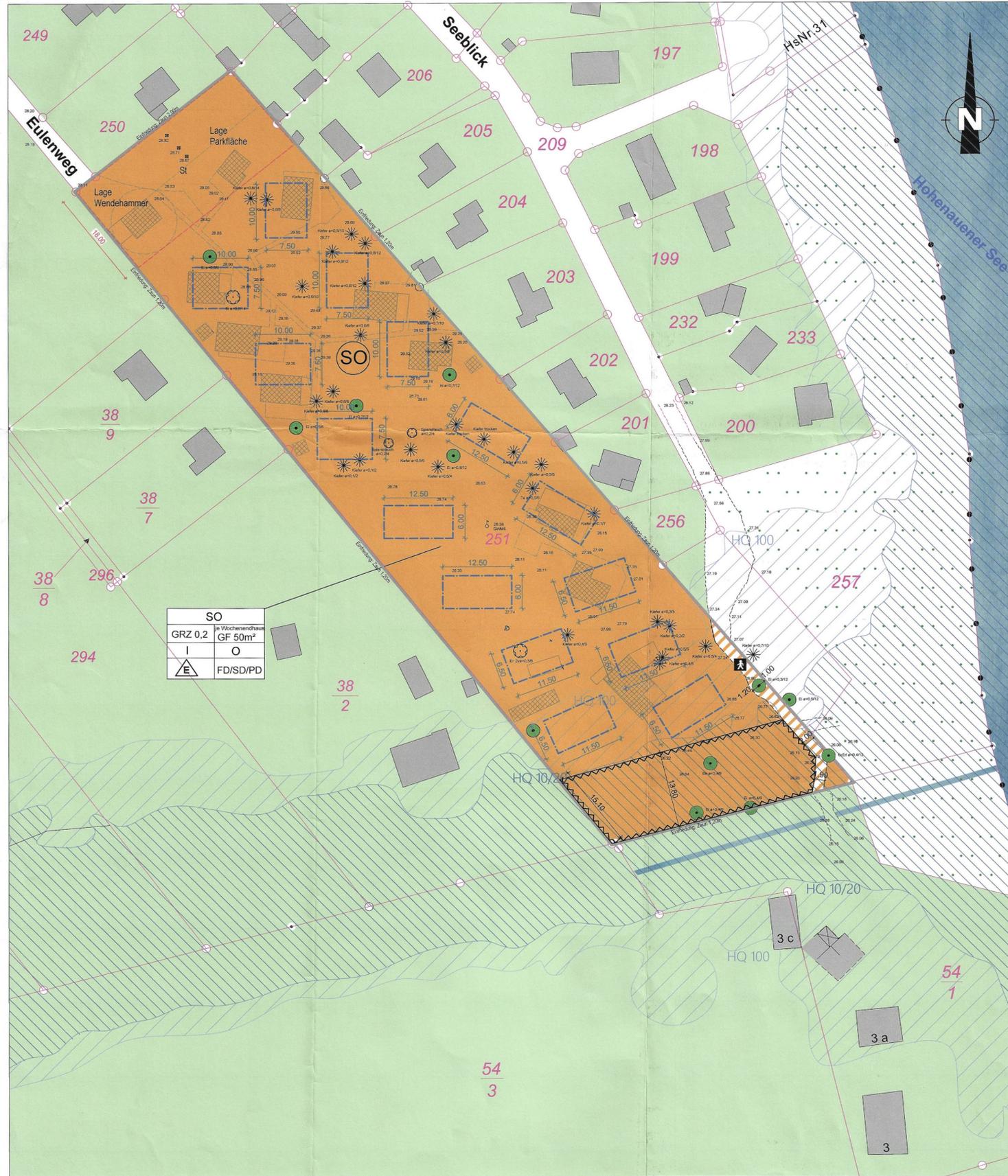


# Bebauungsplan "Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg"

## Bebauungsplan Nr.079



SO	
GRZ 0,2	GF 50m <sup>2</sup>
I	O
E	FD/SD/PD

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sondergebiet Erholung (§10 BauNVO)
- | Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO |                         |
|--|-------------------------|
| Grundflächenzahl § 17, § 19 BauNVO                     | Grundfläche § 10 BauNVO |
| Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO                     | Bauweise § 22 BauNVO    |
| Bauart § 22 BauNVO                                     |                         |
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,2 Grundflächenzahl  
GR 50 m<sup>2</sup> max. Grundfläche je Wochenendhaus  
I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweisen, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
  - offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Flachdächer/ Satteldächer/ Pultdächer zulässig
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhaltung Bäume
- Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- öffentlich gewidmeter Fußweg
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Hochwasser-Risikogebiet der Havel**
- Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis - HQ10/HQ20) (Nachrichtliche Übernahme)
  - Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) (Vermerk)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### Allgemeine Darstellung ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
  - Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
  - amtlicher Lageplan 2022 (Bäume, Gebäudegrundrisse)
- Regelung 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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
- Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

### Textliche Festsetzungen Teil B

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB**
- 1.1. Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO).
- 1.1.1. In Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet, dass der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2. In dem Wochenendhausgebiet SO sind gemäß § 10 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Wochenendhausgebäude
  - Nebenanlagen
  - Carports
  - Stellplätze
  - Anlagen erneuerbare Energien, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.
- 2.2. Je Wochenendhaus ist die Anordnung der Nebenanlagen auf dem Flurstück wie folgt zulässig:
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen 5 m<sup>2</sup>
  - Carport 15,0 m<sup>2</sup>
  - Stellplätze 12,5 m<sup>2</sup>
  - nicht überdachte Terrassen 10,0 m<sup>2</sup>
- Die Anordnung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb der Baufelder zulässig. Freistehende Photovoltaik-Anlagen sind auf dem Grundstück nicht zulässig. Die Anordnung von Carports ist ausschließlich auf der ausgewiesenen Flächen der Stellplatzanlage zulässig.
- 2.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Sondergebieten durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S.1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um 35 von Hundert überschritten werden.
- 2.4. Mit Bezug auf § 23 BauNVO ist es zulässig, in Ausnahme die Baugrenzen an 2 Seiten eines Baufeldes bis zu 2,00m zu überschreiten, um mit der Anordnung der Wochenendhäuser auf den Schutz vorhandener Bäume und Sträucher sowie Medienleitungen reagieren zu können. Die maximale Grundfläche je Wochenendhaus bleibt mit 50m<sup>2</sup> davon unberührt.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO**
- 3.1. In dem Wochenendhausgebiet SO sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 3.2. Außerhalb der ausgewiesenen Baufelder sind die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und nicht überdachten Terrassen zulässig.
- 3.3. Im Wochenendhausgebiet SO ist die Errichtung von Garagen und Schwimmbecken unzulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 4.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Grobflurpflaster, Rasengittersteine o. ä).
- 4.2. Bei einer Bebauung im HQ100 Gebiet gilt: Es erfolgt eine aufgeständerte Bauweise. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens der baulichen Anlagen (des Wochenendhauses) auf eine Höhe von 0,5 m über HQ 100-Wert, d.h. mit 27,90 NHN festzulegen.
- 5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 5.1. Im Wochenendhausgebiet sind für Hauptgebäude, Carports und Nebengebäude wahlweise Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von max. 35° sowie Pultdächer zulässig. Es sind ebenfalls asymmetrische Dachformen mit einem einseitigen Dremmel und einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,50m über der Oberkante des Fertigfußbodens.
- 5.2. Neue Einfriedungen sind als halboffene Zäune aus Holz oder Metall oder eine Heckenbepflanzung mit einheimischen Sträuchern in einer max. Höhe von 1,50m zulässig.

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. V. v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 [Nr. 18]).

### Hinweise

**Hochwasserschutz**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auf. Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") empfohlen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person verpflichtet, geeignete Versorgungsmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

**Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes können Kampfmittel vorkommen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die nächste örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Entdeckte Kampfmittel dürfen nicht berührt oder ihre Lage verändert werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

**Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange bekannt. Etwaige Funde sind der Behörde zu melden und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**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. Okt. bis 28. Feb. zulässig.

Vor Baubeginn sind die Baubereiche auf das Vorkommen von Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg" Pl. Nr. 079 gemäß § 8 BauGB am 23.04.2024 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Rathenow, den 23.04.2024

*[Signature]*  
Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 15.07.2022 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den 23.04.2024

*[Signature]*  
Bürgermeister

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

den *[Signature]*

*[Signature]*  
Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2024 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 17.04.2024 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Rathenow, den 13.04.2024

*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2024 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 18.04.2024

*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung 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 19.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung sind die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rathenow, den 23.04.2024

*[Signature]*  
Bürgermeister



**Stadt Rathenow**  
Bebauungsplan Nr. 079  
"Wochenendhausanlage im Park am Eulenweg"

Datum:	22.04.2024	Zeichen:	Petzold
Bearbeitet:			
gezeichnet:			
Datum:	22.04.2024		
Maßstab:	1 : 500		

Stadt Rathenow  
Berliner Straße 15  
14712 Rathenow

Bearbeiter: Stadtverwaltung Rathenow  
Baumit  
Berliner Straße 15, 14712 Rathenow  
Tel.: 03385/596-593 Fax: 596-103563