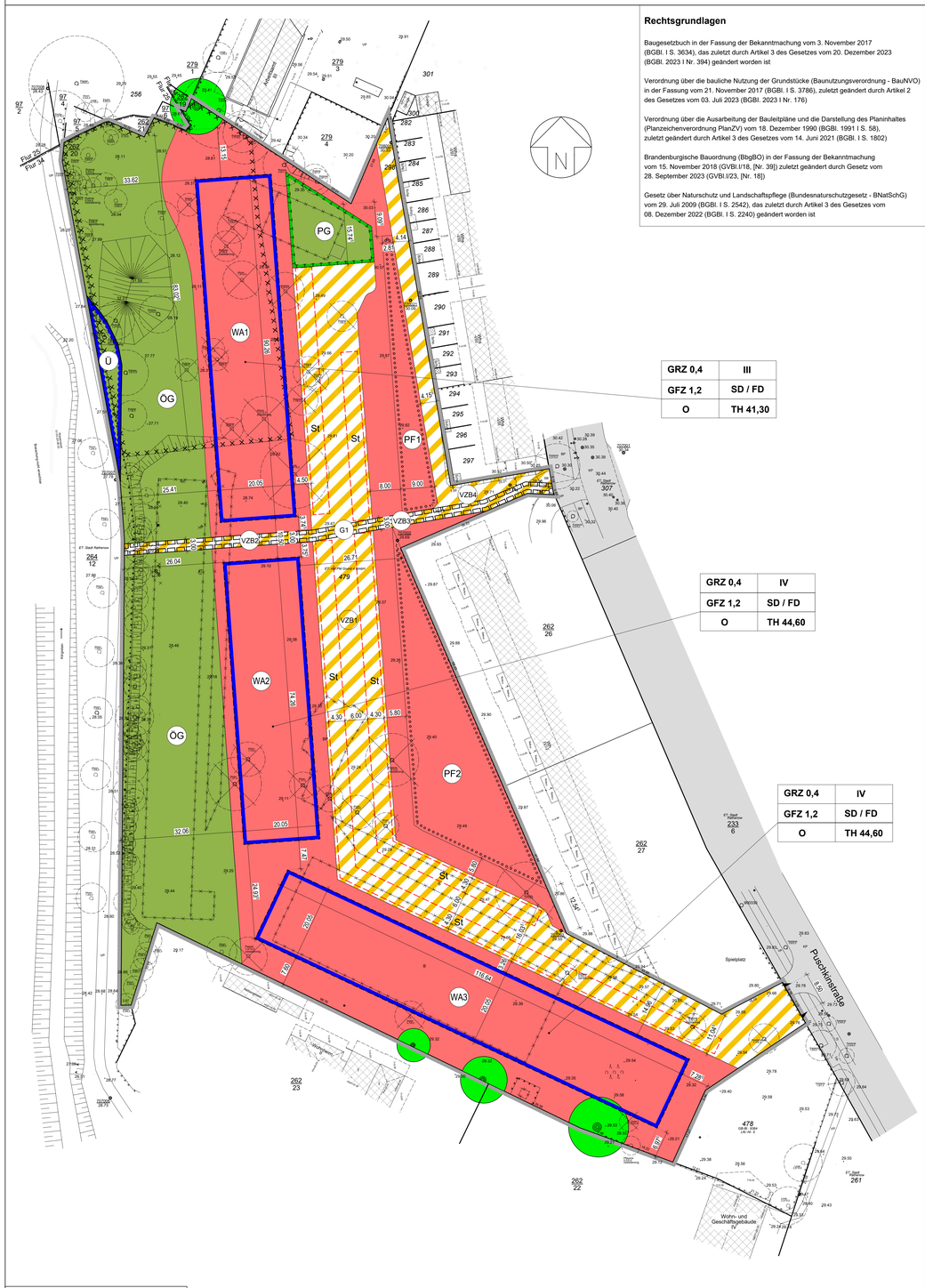
Teil A : Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Plangrundlage

Vermessener Lageplan
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Stefan Kegler
Rathenow, Stand März 2024

Höhenbezug: DHHN2016
Lagesystem: ETRS 89
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Rathenow
Flur: 34
Flurstücke: 479
Geltungsbereich: ca. 23.832 m²

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

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. §§ 16-20 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), z.B. 1,2
IV	höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. IV
TH	Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,4	IV	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
GFZ 1,2	SD / FD	Geschossflächenzahl GFZ	Dachform
O	TH 41,30	Bauweise	Traufhöhe m ü. DHHN 2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

VZB — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier:
VZB 1: Erschließungsstraße + Stellplatzflächen PkW
VZB 2: öffentlicher Gehweg
VZB 3: Feuerwehrzufahrt
VZB 4: Feuerwehrzufahrt + Anliegerverkehr Puschkinstraße Nr. 8-36

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen

(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr.5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

ÖG — öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage Körgraben

PG — private Grünflächen

6. 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)

PF — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung der Pflanzflächen, z.B. PF1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Ü — Überschwemmungsgebiet
Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) vom 06.03.2024

8. Sonstige Planzeichen

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

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze

G — Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche hier: Gehrecht G1 zugunsten der Stadt Rathenow (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

Öffentliche befestigte Straßenverkehrsflächen und Fußwege außerhalb des Geltungsbereiches

Abbruch

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

262/27 — Flurstücksbezeichnung

-29.49 — Geländehöhen m über DHHN 2016

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

Baumbestand vorhanden

zu fällende Bäume

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiet

1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Unzulässig sind:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerkes
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

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

II. Maß der baulichen Nutzung
TF 2 Höhe baulicher Anlagen

1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN2016 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, PV und Wärmepumpe mit allen erforderlichen Sicherungssystemen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

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

III. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
TF 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die für das Wohnen erforderlichen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

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

IV. Grünordnerische Festsetzungen
TF 4 Festsetzungen von Neuanpflanzungen im Plangebiet

1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 30 Stück Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mB StU 18-20 cm zu pflanzen.
   Es sind Baumarten der Pflanzenliste „Laubbäume" zu verwenden.

2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 25 Stück Obst- oder Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm zu pflanzen.
   Es sind Baumarten der Pflanzenliste „Laubbäume" zu verwenden.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 350 m² mit Sträuchern zu bepflanzen.
   Je 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2xv, 60-100 cm anzupflanzen.
   Es sind die Arten der Pflanzenliste „Sträucher" zu verwenden.

4. Im Geltungsbereich sind innerhalb der Verkehrsflächen mindestens 15 Stk. Laubbäume zur Gliederung und Begrünung anzupflanzen. Es sind Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 12 m² auszubilden.
   Es sind Baumarten der Pflanzenliste „Laubbäume" zu verwenden.

5. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
   Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist sicherzustellen.

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

TF 5 Festsetzung der Stellplatzflächen

1. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Gehwege und barrierefreie Stellplätze bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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

TF 6 Festsetzungen von Dachbegrünung

1. Flache und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Grad von Hauptgebäuden sind mindestens bis zu einer Gesamtdachfläche von 70 % extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind funktionell notwendige Dachaufbauten wie Be- und Entlüftungen, Dachaustritte und -belichtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig.
   Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stk. Flachballer̈nstauden je m².
   Es sind Arten der Pflanzenliste „Dachbegrünung (extensiv)" zu verwenden.

(*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB)*

2. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
   Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist sicherzustellen.

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

TF 7 Festsetzungen von Fassadenbegrünung

1. Mindestens 10 % der Außenwandflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen.
   Es sind Arten der Pflanzenliste „Fassadenbegrünung" zu verwenden. Je laufenden Meter Wandfläche ist dabei mindestens eine Pflanze anzupflanzen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 2 m² aufweisen.
   Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Arten der Pflanzenliste „Fassadenbegrünung" zu verwenden.

2. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
   Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist sicherzustellen.

(*Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
TF8 Festsetzung für Naturschutz und Landschaftspflege

1. Innerhalb der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft ist der Schlauchturm als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz dauerhaft zum Erhalt zu sichern. Die Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2xv, 60-100 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste „Sträucher" zu verwenden.

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

VI. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
TF 9 Maßnahmen zum Artenschutz

1. Im Geltungsbereich sind an den Fassaden der Hochbauten 10 Nisthilfen für Mauersegler, 10 Nisthilfen für Nischenbrüter und 10 Fledermauskästen als Vorhang- oder Einbaukästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu verrichten. Der Funktionsnachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

VII. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen
TF 10 Schallschutztechnische Festsetzungen

Die Außenbauteile der Nord- und Ostfassade schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ein bewertetes Gesamt-Bau-schalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018- 01 zu ermitteln ist:

$R'w, ges = La - K_{Raumart}$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Nr. 076 „Wohnpark am Körgraben" der Stadt Rathenow, Bericht Nr. 2117-23-AA-23-PB001 vom 13.11.2023 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf" siehe Anlage 2 der Begründung abzuleiten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzenliste (Laubbäume)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavallei	Apfeldorn
Gingko biloba	Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Parottia persica	Eisenholzbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus cerris	Ungarische Eiche
Quercus rubra	Roteiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste (Sträucher)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa;	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose

Pflanzenliste (Dachbegrünung extensiv)

Sedum in Arten und Sorten
Sempervivum in Arten und Sorten

Pflanzenliste (Fassadenbegrünung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie
Campsis radicans	Klettertrompete
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind die Gebäude mit einem Flachdach oder Satteldach zulässig.

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:
Die Genehmigungsbehörde entscheidet im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren über die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr. 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 ist 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.

Hinweise 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.

Hinweise Artenschutz
Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sowie Abrucharbeiten ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Hinweise Altlasten
Im Plangebiet können aufgrund der früheren Nutzung, schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden.

Hinweise Schallschutz
Die DIN 4109 kann bei der Stadt Rathenow eingesehen 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Rathenow, den

   Dienstsiegel — ÖbVI Stefan Kegler

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan Nr. 076 „Wohnpark am Körgraben" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung am beschlossen, Beschluss-Nr. . Die Begründung wurde gebilligt.

   Rathenow, den

   Dienstsiegel — Der Bürgermeister

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 Stadtverordnetenversammlung vom identisch ist.

   Rathenow, den

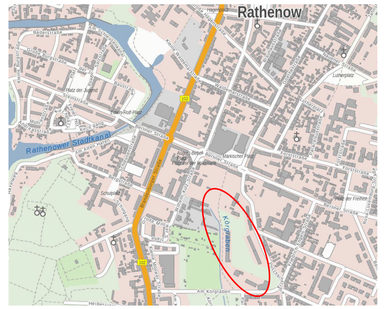
   Dienstsiegel — Der Bürgermeister

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 für die Stadt Rathenow 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 (§ 215 Abs. 2 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 Nr. 076 „Wohnpark am Körgraben" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

   Rathenow, den

   Dienstsiegel — Der Bürgermeister

Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 076
„Wohnpark am Körgraben"


Rathenow
Rathenower Landstraße
Karl-Marx-Straße
Lindenallee
Am Kiefernheide
Am Kiefernheide
Am Kiefernheide