

**TEXTBEBAUUNGSPLAN**

**„HOPFENGÄRTEN“**

**RATHENOW**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

1. Rechtliche Grundlagen
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Textliche Festsetzungen
  - 3.1 Planungsgrundlagen
    - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
      - 3.1.2.1 Grundflächenzahl
      - 3.1.2.2 Grundfläche der Wohnhäuser
      - 3.1.2.3 Grundfläche der Nebenanlagen
      - 3.1.2.4 Grundfläche Garage/Carport
      - 3.1.2.5 Terrasse
      - 3.1.2.6 Wintergarten
      - 3.1.2.7 Geschossigkeit
      - 3.1.2.8 Maximale Traufhöhe
    - 3.1.3 Bauweise, Baugrenzen
      - 3.1.3.1 Bauweise
      - 3.1.3.2 Verkehrsfläche
      - 3.1.3.3 Grünfläche
      - 3.1.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
      - 3.1.3.5 Stellplätze
      - 3.1.3.6 Festlegungen zum Einhalt Immissionspegel aus dem Bahnverkehr
  - 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
    - 3.2.1 Grundlage
    - 3.2.2 Dächer
4. Nachrichtliche Übernahmen
  - 4.1.1 Trinkwasserschutzzone
5. Inkrafttreten

# Text-Bebauungsplan

## "Hopfengärten"

### 1. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52, S.2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S.1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1999 (BGBl. IS. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002 (BGBl. IS. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. IS. 1818)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.Juli 2003 (GVBl. Bbg I, 2003, S.210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26.Mai 2004 (GVBl. I S.350)
- Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 10-18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (Stand Januar 2003)

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ liegt östlich der Bahnstrecke Rathenow/Neustadt und umfasst folgende Grundstücke der Flur 28 der Gemarkung Rathenow:

Flurstück 30  
Flurstück 31/1  
Flurstück 32  
Flurstück 33/1  
Flurstück 34/3  
Flurstück 34/6  
Flurstück 35/1  
Flurstück 35/2  
Flurstück 36  
Flurstück 37  
Flurstück 38  
Flurstück 200  
Flurstück 40/1  
Flurstück 41  
Flurstück 42  
Flurstück 43  
Flurstück 44

Flurstück 45/1  
Flurstück 46/1  
Flurstück 47  
Flurstück 198  
Flurstück 199  
Flurstück 50  
Flurstück 52  
Flurstück 53  
Flurstück 54/1  
Flurstück 54/2  
Flurstück 55  
Flurstück 56/1  
Flurstück 56/2  
Flurstück 57  
Flurstück 60/3

Die Umgriffsfläche ist der im Anhang (2) zu der Begründung zum Bebauungsplan beigelegten Flurkarte zu entnehmen.

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Planungsgrundlagen

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1, Nr.1 des BauGB in Verbindung mit §1 Abs 2 BauNVO

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (§ 4 BauNVO)

Das Wohngebiet umfasst die unter Punkt 2 genannten Grundstücke in der Gemarkung Rathenow. Ausgenommen sind alle Verkehrsflächen unter Punkt 3.1.3.2.

Bei dem Flurstück 30 wird der östliche größere Grundstücksanteil als Wohngebiet festgesetzt.

Nur ein an der westlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 4 m direkt an der Bahntrasse angrenzender Grundstücksbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser

Flurstücksteil verläuft parallel zur Bahntrasse über die gesamte westliche Flurstücksgrenze. Auf dem Flurstück 37 wird im südlichen Bereich eine Wendeschleife errichtet. Diese wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Flurstücksanteil des Flurstückes 37, der nicht als Verkehrsfläche ausgebaut wird, wird als private Grünfläche festgesetzt.

Zulässig sind nur Gebäude und Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr.1 und Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. Unzulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.3 und die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der Baunutzungsverordnung

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1, Nr.1 des BauGB in Verbindung mit §16 BauNVO

###### 3.1.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt **max.0,35**.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen nach § 19(4) Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Eine Überschreitung wird ausgeschlossen.



### 3.1.2.2 Grundfläche der Wohnhäuser

Die zulässige Grundfläche der Wohnhäuser auf einem Flurstück beträgt **max. 70 m<sup>2</sup>**.

### 3.1.2.3 Grundfläche Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche aller Nebenanlagen beträgt insgesamt **max. 15 m<sup>2</sup>**.

### 3.1.2.4 Grundfläche Garage/Carport/Stellplatz

Die zulässige Grundfläche für Carport und Garage beträgt insgesamt auf dem Grundstück **25 m<sup>2</sup>**.  
Es ist zusätzlich ein Stellplatz zulässig. Die Größe des Stellplatzes wird mit **15 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

### 3.1.2.5. Terrasse

Die zulässige Grundfläche beträgt **20 m<sup>2</sup>**.

### 3.1.2.6. Wintergarten

Die zulässige Grundfläche beträgt **15 m<sup>2</sup>**.

### 3.1.2.7. Geschossigkeit

Es sind nur Wohngebäude mit maximal **II Vollgeschossen** zulässig. Das **II. Geschoss** ist das Dachgeschoss.

### 3.1.2.8. max. Traufhöhe über der Geländeoberfläche

Die max. Traufhöhe am Errichtungsstandort beträgt **32,20 m DHHN** (Deutsches Haupthöhen Netz).

## 3.1.3 Bauweise, Baugrenzen

§9 Abs.1, Nr.2 des BauGB in Verbindung mit §22 BauNVO

### 3.1.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern ist zulässig.

**O**  
**E**

**Ausnahmsweise sind zulässig:**

Errichtung eines Doppelhauses auf den Flurstücken 57 und 60/3  
Errichtung eines Doppelhauses auf den Flurstücken 31/1 und 32

### 3.1.3.2. Verkehrsfläche

Die 2 m tiefen Teilflächen der Flurstücke  
Flurstück 31/1  
Flurstück 32  
Flurstück 35/1  
Flurstück 35/2

Flurstück 36

Flurstück 37

Flurstück 38

Flurstück 200

an der jeweils südlichen Grundstücksgrenze und  
die 2 m tiefen Teilflächen der Flurstücke

Flurstück 33/1

Flurstück 34/3

Flurstück 34/6

Flurstück 42

Flurstück 43

Flurstück 44

Flurstück 45/1

an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze werden als 4 m breiter Weg als private  
Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 37 wird im Anschluss an der im Süden des Grundstückes festgesetzten  
privaten Verkehrsfläche eine weitere private Verkehrsfläche in der Grundstückstiefe von 26 m  
festgesetzt. Dadurch ergibt sich für die private Verkehrsfläche eine Gesamttiefe von 28 m.

Das Flurstück 30 wird teilweise als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um  
den Flurstücksanteil an der westlichen Grundstücksgrenze zur Bahntrasse in einer Breite von 4 m  
über die gesamte westliche Flurstücksgrenze.

#### 3.1.3.3. Grünfläche

Der nördliche Bereich des Flurstückes 37 wird als private Grünfläche festgelegt. Es handelt sich  
um den Flurstücksteil, der nicht als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Er befindet sich  
nördlich der 28 m tiefen (gemessen von der südlichen Flurstücksgrenze) privaten  
Verkehrsfläche.

Eine weitere private Grünfläche wird im in einer Tiefe von 8 m an der nördlichen  
Flurstücksgrenze folgender Flurstücke festgesetzt:

Flurstück 30

Flurstück 32

Flurstück 35/1

Flurstück 35/2

Flurstück 36

Flurstück 37

Flurstück 38

Flurstück 200

Flurstück 40/1

#### 3.1.3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs.1, Nr.20 des BauGB

Die als Verkehrsflächen festgelegten Flächen dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem  
Material befestigt werden, z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster, wassergebundene Decke.  
Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.  
Der Bestand an Bäumen wird angerechnet.

#### 3.1.3.5. Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück ist ein Stellplatz erforderlich.

### 3.1.3.6. Festlegungen zur Einhaltung Immissionspegel aus dem Bahnverkehr

Auf jegliche Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen (Nebengelass ist also ausgenommen) bis 15 m Entfernung von der südwestlichen Begrenzungslinie des Bebauungsplangebietes zur Bahntrasse ist zu verzichten.

Vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz

Bis in 25 m Entfernung von der südwestlichen Begrenzungslinie des Bebauungsplangebietes zur Bahntrasse Verzicht auf schutzwürdige Nachnutzungen (Schlaf-, Kinderzimmer) hinter den der Bahn zugewandten W-, SW und S-Fassaden. Andere Raumnutzungen sind unter folgenden Bauschalldämmmaßen zulässig:

$R'_{w,res} = 45 \text{ dB(A)}$  für W-, SW, S-Fassaden inklusive Dachseiten über ausgebauten Obergeschossen

$R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$  für NW-, N-, SO-Fassaden inklusive Dachseiten über ausgebauten Obergeschossen

Im Abstand  $> 25 \text{ m}$  zur südwestlichen Begrenzungslinie des Bebauungsplangebietes zur Bahntrasse ist jegliche Raumnutzungsart bei Einhaltung folgender Bauschalldämmmaße zugelassen:

| Raumnutzung =><br>Entfernung<br>Bahntrasse<br>V | Schlafen/<br>Kinderzimmer                                     | Wohnzimmer         | Büros, Praxen<br>u.ä. |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| $> 25 \text{ m bis } 60 \text{ m}$              | $45 \text{ dB(A)}$ und<br>schallgedämmte<br>Lüfter zusätzlich | $40 \text{ dB(A)}$ | $35 \text{ dB(A)}$    |
| $> 60 \text{ bis } 100 \text{ m}$               | $40 \text{ dB(A)}$                                            | $35 \text{ dB(A)}$ | keine Festsetzung     |
| $> 100 \text{ m}$                               | $35 \text{ dB(A)}$                                            | keine Festsetzung  | keine Festsetzung     |

Die Tabellenwerte gelten für alle S-, SW-, und W-Fassaden in dem jeweiligen Entfernungsbereich. Bei NW-, N- und SO-Fassaden können die Werte um 5 dB gemindert werden. Für NO und O-Fassaden gelten 10 dB geringere Werte.

## 3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3.2.1. Grundlage

Bauordnung des Landes Brandenburg vom 21. Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210-243)  
§ 81 (1)

### 3.2.2. Dächer

Zulässig sind nur:

- Satteldächer, Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu  $30^\circ$  für Hauptgebäude



- Flachdächer für Nebengebäude
- max. 2 Dachgauben im Hauptgebäudedach

#### **4. Nachrichtliche Übernahmen**

##### **4.1. Trinkwasserschutzzone**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Rathenow.

#### **5. Inkrafttreten**

Mit der Bekanntmachung tritt der textliche Bebauungsplan in Kraft.

Rathenow, den 16.05.06



## Verfahrensvermerke

Die SVV der Stadt Rathenow hat in Ihrer Sitzung am **27.06.01** die Aufstellung des Text-Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 01 vom 28.03.03

Rathenow, den 27.04.06

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

(Seeger) *[Signature]*  
Bürgermeister



Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom **02.10.01** und **12.07.02** beteiligt worden.

Rathenow, den 27.04.06

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

(Seeger) *[Signature]*  
Bürgermeister



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Auslegung statt und wurde am **02.12.05** im **Amtsblatt Nr. 05** ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung fand vom **21.12.05** bis **23.01.06** statt.

Rathenow, den 27.04.06

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

(Seeger) *[Signature]*  
Bürgermeister



Die frühzeitige Trägerbeteiligung wurde mit Schreiben vom **27.11.02** durchgeführt.

Rathenow, den 27.04.06

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

(Seeger) *[Signature]*  
Bürgermeister



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **26.09.2005** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rathenow, den 27.04.06

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

(Seeger) *[Signature]*  
Bürgermeister

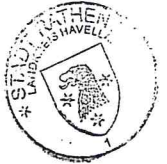


X  
Die SVV der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am **23.11.05** dem Entwurf des Text - Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **02.12.05** im **Amtsblatt Nr. 05** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Text - Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **21.12.05 bis 23.01.06**, vom **20.03.06 bis 03.04.06** und vom **19.04.06 bis 04.05.06** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung für die 2. Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 02 vom **13.03.06** und für die 3. Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 03 vom **03.04.06**.  
Rathenow, den **27.04.06**

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

*(Seeger)*  
Bürgermeister



Die SVV der Stadt Rathenow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **28.06.06** geprüft.

Rathenow, den **28.06.06**

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

*(Seeger)*  
Bürgermeister



Der Text – Bebauungsplan bestehend aus dem Textteil vom 28.03.06 wurde am **28.06.06** von der SVV als Satzung beschlossen und die Begründung zum Text – Bebauungsplan wurde gebilligt

Rathenow, den **28.06.06**

(Golze) *D. Golze*  
Stadtverordnetenvorsitzende

*(Seeger)*  
Bürgermeister

