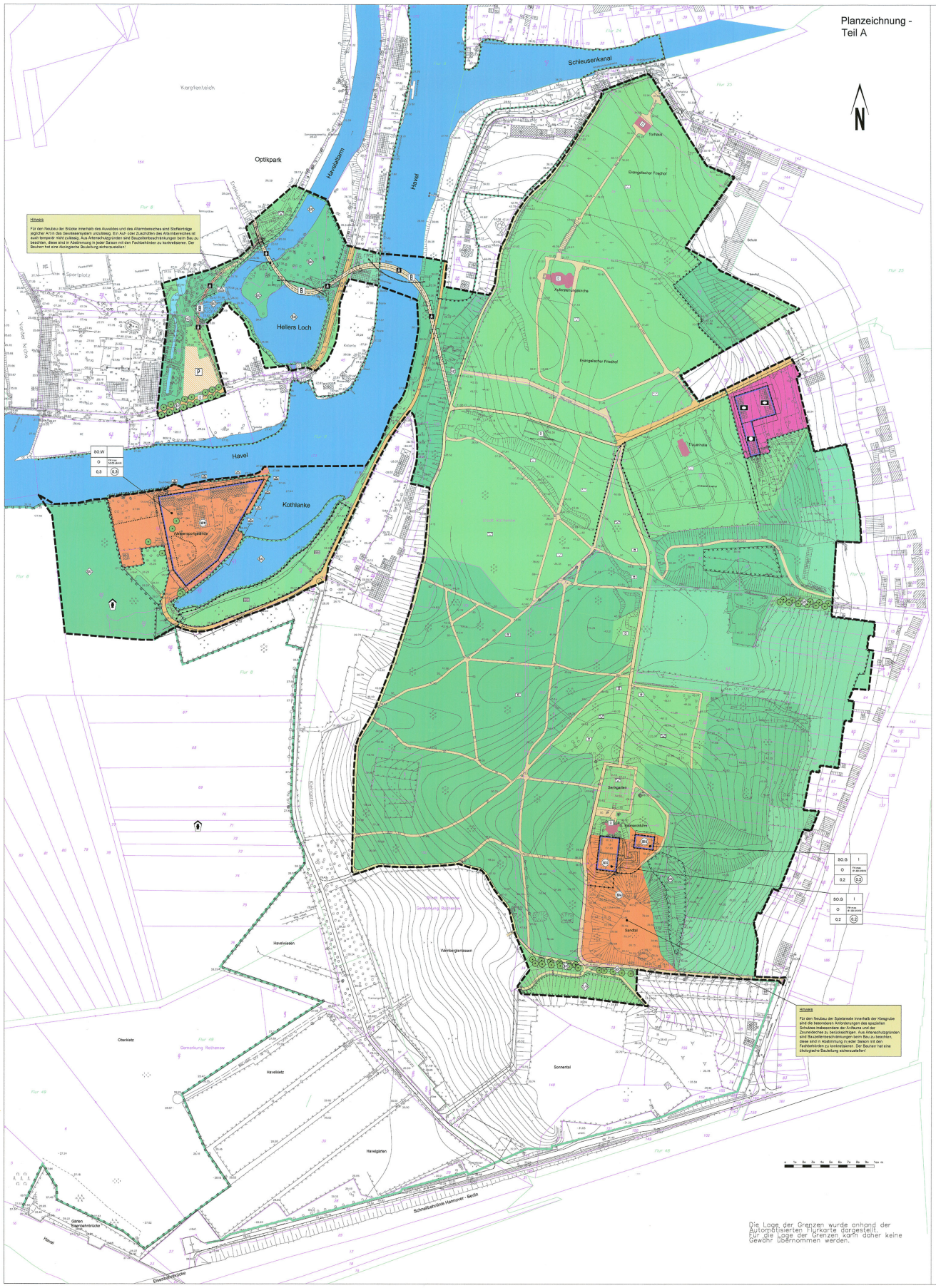

Zeichenerklärung

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

SO G — Sondergebiete (Sonstige) Gastronomie (§ 11 BauNVO)

SO A — Sondergebiete (Sonstige) Abenteuerspielgelände (§ 11 BauNVO)

SO W — Sondergebiete (Sonstige) Wassersport (§ 11 BauNVO)

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

Art der baul. Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	SOW	I	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
Bauweise (§ 9 (1) BauGB)	O	Fm max ..... m (NHN)	Maximale Firsthöhe mit Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,3	(0,3)	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung
(§ 16 (4) BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verwaltung

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkplatz

B Fußgänger- und Radfahrerbrücke (öffentlich)

Grünflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Parkanlage

Friedhof

Spielplatz

Dauerkleingärten

private Grünfläche

Wasserflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB)

Wasserflächen
Bundeswasserstraße Havel nachrichtlich

Wasserflächen / Sonstige

Bootsanlegestellen / Stieganlagen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB)

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(Bezeichnung der Pflanzflächen) (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

zu erhaltender Baum

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (6) BauGB)

ND Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG — nachrichtlich

Alleen, die gemäß § 31 BbgNatSchG unter Schutz stehen (Wegen der Kleinteiligkeit der Flächen wird auf eine lineare Abgrenzung verzichtet und nur das Planzeichen verwendet.) — nachrichtlich

§32 Biotope, die gemäß § 32 BbgNatSchG unter Schutz stehen (Es handelt sich hier insbesondere um Auwälder, Röhrme mit Wasserflächen u. Uferzonen, Erlenbruchwälder, Schwimmblattbreiche und trockene Eichenwälder.) — nachrichtlich

NSG "Untere Havel Süd" (Die Grenze ist auch gleichzeitig die Grenze des FFH-Gebietes "Niederung der Unteren Havel / Gülper See" und des SPA-Gebietes "Niederung der Unteren Havel") — nachrichtlich

LSG "Westhavelland" — nachrichtlich

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(gem. § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

D Gebäudebestand oder Objekte die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 (6) BauGB) — nachrichtlich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 (5) Nr. 3 u. (6) BauGB) — Kennzeichnung

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

Gebäudebestand

Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen

Topografie; Höhenlinien, Böschungen und Höhenangaben

Besonderer Gebäudebestand innerhalb von Grünflächen

Geh- und Radwege in Grün- und Waldflächen (Dokumentation des befestigten Hauptwegenetzes)

Textliche Festsetzungen - Teil B

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Sondergebiet 'Gastronomie' sind ausschließlich Speise- und Schankwirtschaften, Ausflugslokale sowie Terrassengastronomie und die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen sanitären und technischen Anlagen und Ausrüstungen zulässig.
Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2 In dem Sondergebiet 'Wassersport' sind ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die wassersportlichen Zwecken dienen. Die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen sanitären und technischen Anlagen und Ausrüstungen sind zulässig.

1.3 In dem Sondergebiet 'Abenteuerspielgelände' sind ausschließlich dem Sport- und Bewegungsspiel dienende Anlagen und Ausrüstungen zulässig. Der Ver- und Entsorgung dienende Einrichtungen sind zulässig. Bauliche Anlagen in Gebäudeform, die den Spielanlagen zugehörig sind, bleiben zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In dem Sondergebiet 'Abenteuerspielgelände' dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 55,00 m üNHN nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

3.2 Innerhalb des Sondergebietes Wassersport sind 20 Stk. Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb des Sondergebietes Gastronomie und Abenteuerspielgelände sind 28 Stk. Laubbäume zu pflanzen. Auf dem Flurstück 43, Flur 8, Gemarkung Rathenow am Havelaltarm sind 20 Stk. Laubbäume zu anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden.

3.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) nördlich der Dauerkleingartenanlage "Sonnental" sollen dauerhaft frei von Gehölzen gehalten werden. Anpflanzungen sind hier unzulässig. Es sind insgesamt 500 m² offenene Sandflächen, 50 m² Natursteinschotterflächen und 5 Stk. Baumstubbenhaufen in der Höhe max. 1,5 m anzulegen.

3.4 Die unter 3.2 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzenliste Laubbäume

Silberweide...*Salix alba*
Stieleiche...*Quercus robur*
Traubeneiche...*Quercus petraea*
Flatterulme...*Ulmus laevis*
Esche... *Fraxinus excelsior*
Winterlinde...*Tilia cordata*
Bergahorn...*Acer pseudoplatanus*
Elsbeere...*Sorbus torminalis*
Gemeine Birke...*Betula pendula*
Weißbuche...*Carpinus betulus*

Hinweise:

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel vorhanden sein! Vor Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen.

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.

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Funden aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden zu rechnen. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.

Vorhaben im Nahbereich von Baudenkmalen sind gem. §§ 9 und 19 BbgDSchG erlaubnispflichtig. Dies betrifft vor allem Vorhaben in der Umgebung des Bismarckturms.

Vor Baubeginn innerhalb des Sondergebiete Abenteuerspielplatz erfolgt eine Bodenbeprobung in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung und Betreibung einer Saisongastronomie und eines Abenteuerspielplatzes sind Aussagen zu möglichen Immissionen zu treffen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

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

Bei Bauvorhaben am Uferbereich und im Nahbereich der Havel sind Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 4. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. BBl S. 226), zuletzt geändert durch Art. 6 d. G. vom 29. November 2010 (GVBl. BBl Nr. 17)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G v.6.Oktober 2011 (BGBl. I S. 1994)

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege Im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 19. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28)

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. BBl S. 50 (2005))

- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I. S. 137) zuletzt geändert durch Art. v. d. G. vom 27. Mai 2009

Stadt Rathenow
B-Plan Nr. 42 "Weinberggelände"

	Datum	Zeichen
bearbeitet	05/12	Roßmann
gezeichnet	05/12	Roßmann
geprüft: ..... Roßmann		
Datum	10.05.2012	
Maßstab	1 : 2.000	

Aufgestellt:
Stadt Rathenow
Bauamt
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitet:
Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Tel. 033872/70 854 Fax 90 672
e-Mail: rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinberggelände" Pl.Nr. 042 am 08.07.2009 beschlossen.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 7.6.2012

D. Pohle
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 01.12.2009 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den 7.6.2012

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan „Weinberggelände" Pl.Nr. 042 bestehend aus der Planzeichnung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt.

Rathenow, den 7.6.2012

D. Pohle
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Weinberggelände" Pl.Nr. 042 bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 7.6.2012

D. Pohle
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Weinberggelände" Pl.Nr. 042 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung, Amtsblatt 03/12 am 13.6.2012 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

D. Pohle
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 03.09.1997; Abl. Bbg. S. 846). Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie 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 08.06.12

Siegel — Unterschrift
staatlich bestellter Vermesser