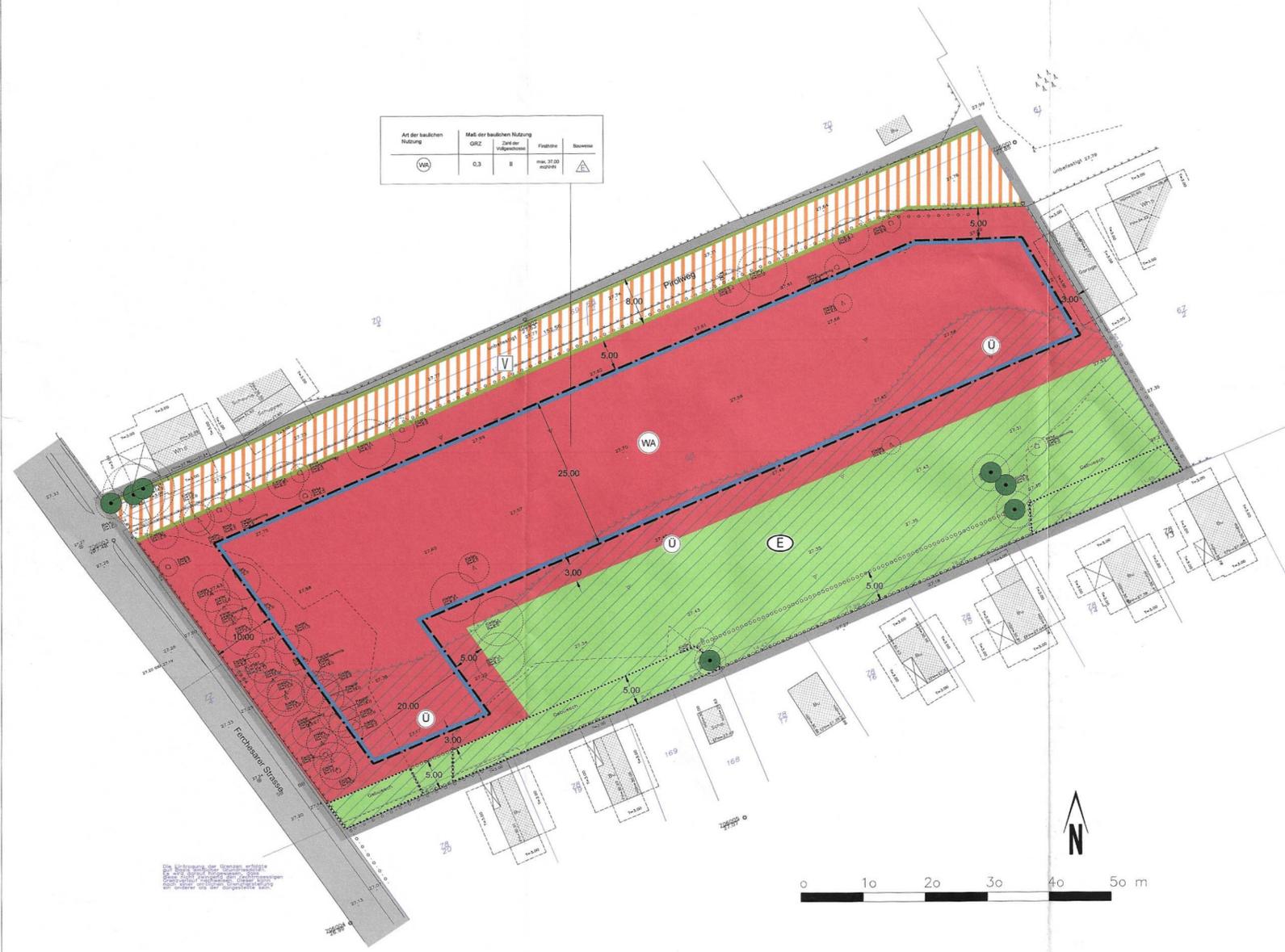


Planzeichnung - Teil A



Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Ziel der baulichen Nutzung	Fläche	Bauweise
WA	0,3	B	max. 37,00 m <sup>2</sup>	A



Übersichtslageplan; Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/21



Übersichtslageplan; Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Semlin der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/21



Luftbildübersicht; Lage des Geltungsbereiches; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 06/21

- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsf lächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: verkehrsbuhigierter Bereich
  - Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen u. Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Vermerk von ermittelten Flächen mit Hochwasserrisiko HQ 100 und HQ 200 (extrem)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Nutz- und Erholungsgärten
- 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 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - Erhalt von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter
  - Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Laub- und Nadelbaumbestand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
  - Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
  - Geländehöhen m über NHN
- Pflanzenliste - Sträucher
- Pflanzenliste - Laubbäume

- ### 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 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. 176) geändert worden ist
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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 (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/23, Nr. 18)
  - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 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
  - Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018

- ### Textliche Festsetzungen - Teil B
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.
    - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Wohnhaus sind nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
    - Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden beträgt 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.
    - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 37,00 m üNNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
    - Die Höhenlage des Fertigfußbodens der zu errichtenden Gebäude im WA darf 27,90 m üNNH auf Grund des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht unterschreiten.
    - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung E (Nutz- und Erholungsgärten) ist je Baugrundstück ein überdachter Freisitz sowie ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von höchstens je 30 m<sup>2</sup> zulässig. Gewächshäuser, Spielanlagen, Teiche und Pools bleiben innerhalb der privaten Erholungsgärten zulässig. Insgesamt dürfen maximal 10,0 % der privaten Grünflächen versiegelt oder überbaut werden.
  - Anpflanzungen
    - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt je 1 Pflanze je 1,5 qm.
    - Je angefangene 200 qm Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" oder Obstbäume zu verwenden. Zu erhaltende Laub- und Nadelbäume aus dem Bestand auf den Baugrundstücken werden angerechnet.
    - Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
  - Örtliche Bauvorschriften
    - Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbblöue Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.
    - Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad von Nebenanlagen sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination mit Solar Kollektoren bleibt zulässig.
    - Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.
    - Die Freiflächen in den privaten Grünflächen und Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt: Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudedeckung (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

### 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.

**Denkmalschutz**  
Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BgDschG sind vom Vorphabenträger zwingend zu beachten.

**Baumschutz**  
Der Baumschutz regelt sich gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland.

**Artenschutz**  
Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sowie Abrucharbeiten ausschließlich in Zeilen der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Im Zuge des Neubaus ist auf jedem Baugrundstück entweder ein Haupt- oder Nebengebäude je ein Höhenrütermistkasten und ein Halbhöhlen- / Nischenrütermistkasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der gesamte Zauneidenchenbestand im Geltungsbereich abzufinden und umzusiedeln. Dafür müssen aus Ermangelung von geeigneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches planexterne Flächen als Ersatzlebensraum für die Zauneidenchen erfasst, gesichert und hergerichtet werden.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen im Geltungsbereich sind mit einem Pflanzenschutzzaun vor Beginn von Bauarbeiten abzugrenzen. In diesem abgegrenzten Bereich sind Zauneidenchen abzusammeln und umzusiedeln. Es erfolgt ein Fang mit der so genannten Handfangmethode. Es sind dafür geeignete Spezialisten zu beauftragen.

Es wird zuvor eine externe Fläche als Kompensationsfläche, CEF-Maßnahme Zauneidenche hergerichtet. (siehe dazu nachfolgende Ausführungen)

Erst nach dem vollständigen Abfangen der Zauneidenchen im Geltungsbereich und Freimeldung bei der unteren Naturschutzbehörde kann mit den Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich begonnen werden. Die nachgewiesenen Amselnester sind durch geeignete Spezialisten außerhalb des Geltungsbereiches in Waldflächen des Stadforstes Rathenow umzusiedeln.

Für die geplante Umsiedlung der Zauneidenchen ist ein Ausnahmeantrag zu stellen.

Die planexterne Fläche zur Umsiedlung der Zauneidenchen befindet sich in der Gemarkung Rathenow, Flur 31, Flurstücke 270 und 287 jeweils in Anteilen. Es handelt sich um einen ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen Bereich der als Kleingarten genutzt wurde.

Die Flächen müssen grundsätzlich beräumt und umgestaltet werden. Es sind sämtliche anthropogene Strukturen zu entfernen. Die Bebauung inklusive der Fundamentierung ist zurückzubauen. Gleiches gilt für Flächenbefestigungen, Einfassungen, Zäune und Fundamentierungen.

Im zentralen Teil sollte der Oberboden abgeschoben werden, so dass sich auf den dann sandig mageren Flächen eine Trockenrasengesellschaft entwickeln kann.

Diese Maßnahmen umfassen die nachfolgenden Strukturen:

- Als Eiablageplätze sind fünf mittelgroße Erdhaufen anzulegen, Grundfläche je 2 x 2 m bei 1,5 m Höhe über Bodenniveau. Hierdurch werden neben Eiablageplätzen auch Sonnenplätze geschaffen.
- Auf den vegetationsarmen Teillflächen wird ein Mikroklima hergestellt, das auf kleinem Raum wechselnde Temperaturen bietet.
- Als Sonn- und Versteckplätze sollen Baumstümpfenhaufen angelegt werden. Sie umfassen jeweils eine Grundfläche von ca. 2 m x 2 m, sind maximal 1,5 m hoch. Die Haufen sind in Kufen von 0,5m unter Geländehöhe zu schichten, um die Frostfreiheit zu erreichen. Es sind auf der Fläche 5 Stk. dieser Versteckplätze als Haufwerke anzulegen. Die Anlage der Haufwerke schafft frostgeschützte Winterquartiere.

Die Flächen werden nach Erstanlage der natürlichen Sukzession überlassen. Es entsteht eine krautige Vegetationsgesellschaft auf mageren Standorten.

Als Sommerplätze sind 5 Stk. Lesesteinhaufen von je ca. 1 m<sup>2</sup> anzulegen.

Mit der Benachbarung von Grasflächen, der nach Südwesten ausgerichteten Straßenböschung und den Gehölzstrukturen kann ein wertvolles Mosaik an Habitatstrukturen entwickelt werden. Die Verzahnung von speziellen Habitatstrukturen für die Zauneidenche mit den bereits vorhandenen Gehölzstrukturen bietet günstige Kleinstrukturen.

Sämtliche Maßnahmeninhalte sind vollständig vor Baubeginn vorzunehmen, damit das Ersatzhabitat für eine erforderlich werdende Umsiedlung von Zauneidenchen zur Verfügung steht.

Diese Maßnahme entspricht einer CEF-Maßnahme.

Die Umsiedlung sollte entsprechend in der Aktivitätsperiode stattfinden und sich über eine gesamte Aktivitätsperiode (Ende März-September) vor der Eiablage oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere erstrecken. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme ist vorher sicher zu stellen und die hergerichteten Flächen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland mitzuteilen.

## Stadt Rathenow

### Bebauungsplan Nr. 71 "Pirloweg" im OT Semlin

bearbeitet	Datum 02/24	Zeichen Roßmann	Aufgestellt: Stadt Rathenow Berliner Straße 15 14712 Rathenow
gezeichnet	Datum 02/24	Zeichen Roßmann	
geprüft:	Bürgermeister		
Datum	Februar 2024		
Maßstab	1 : 500		

Bearbeitet: Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann Dorfstraße 30 14715 Seebäck OT Wassersuppe Tel. 033872 / 70 854 Mobil 0151 / 2112 888 0 e-mail: rossmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de

### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pirloweg“ Plan-Nr. 071 am 28.04.2024 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 6 vom 30.04.2024 bekannt gemacht.

Rathenow, den 22.04.2024

Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 22.10.2024 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beauftragt.

Rathenow, den 22.04.2024

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan „Pirloweg“ Plan-Nr. 071 bestehend aus der Planzeichnung am 17.04.2024 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Rathenow, den 22.04.2024

Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Pirloweg“ Plan-Nr. 071 bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 22.04.2024

Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Pirloweg“ Plan-Nr. 071 ist mit der örtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 18.10.2024 mit 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 21.10.2024

Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlagen

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (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 Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018).

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

Rathenow, den 24.04.2024

Siegel

Unterschrift öffentlich bestellter Vermesser