Bebauungsplan "Inselweg"

Bebauungsplan Nr.55

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet der Erholung – Inselweg" Pl Nr. 055 gemäß § 8 BauGB am 09.12.15 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 17.02.2021

Bürgermeister — Siegel

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 11.12.2015 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den 17.02.2021

Bürgermeister — Siegel

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Nov. 2020 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 21.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungs - planes wurde gebilligt.

Rathenow, den 17.02.2021

Bürgermeister — Siegel

Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Nov. 2020, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 17.02.2021

Bürgermeister — Siegel

Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die St elle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ……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 ……

Bürgermeister — Siegel

Nachweis zur Planunterlage

~~Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV90 sowie den Verwaltungsvorschriften 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.

Siegel — Unterschrift — Brandenburg, den 18.02.2021 — Ort, Datum

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 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet, dass der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

1.1.2. In den Wochenendhausgebieten SO_{E1} und SO_{E2} sind gemäß § 10 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig.

- *Wochenendhausgebäude*
- *Nebenanlagen*
- *Carports*
- *Stellplätze*

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E1} darf 40 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

2.2 Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im SO_{E2} darf 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

2.3 In den Wochenendhausgebieten SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind mit folgenden max. Grundflächen zulässig:

• *Nebenanlagen die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht wiedersprechen*	*5 m²*
• *Carport*	*15,0 m²*
• *Stellplätze*	*12,5 m²*
• *nicht überdachte Terrassen*	*10,0 m²*

2.4 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 30 von Hundert überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§§ 1, 12, 14, 18und 23 BauNVO

3.1 In den Wochenendhausgebieten SO_{E1} und SO_{E2} sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3.2 In den Wochenendhausgebieten SO_{E1} und SO_{E2} sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Carport und nicht überdachte Terrassen unzulässig.

3.5 Im Wochenendhausgebiet SO1 und SO2 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, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o. ä).

4.2 Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Mindesthöhe Oberkante des Fertigfußbodens des Wochenendhauses bei 28,47 m NHN anzuordnen

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

5.1 *Im Wochenendhausgebiet sind für Hauptgebäude, Carports und Nebengebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° sowie Pultdächer zulässig.*
Die Errichtung von Drempel ist im gesamten Wochenendhausgebiet unzulässig.

5.2 *Einfriedung zur Anliegerstraße ist durch einen halboffenen Zaun aus Holz oder Metall oder eine Heckenpflanzung mit einheimischen Sträuchern in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.*

Zeichenerklärung

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

SO_1 Sondergebiet Erholung 1 (§10 BauNVO)

SO_2 Sondergebiet Erholung 2 (§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 40 m² / GR 50 m² — Grundfläche

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Regelungen 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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hochwasser-Risikogebiet der Havel

Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis - HQ10) (Nachrichtliche Übernahme)

Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) (Vermerk)

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

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 Darstellungen - ohne Normcharakter

Gebäudebestand

Nr. — Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen

amtlicher Lageplan 2017 (Bäume, Gebäudegrundrisse)

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 87) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18 [Nr.39]).

Hinweise

Hochwasserschutz

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten stark 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 Versorgemaßnahmen 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 Planbereich befindet sich ein Bodendenkmal. Es können grundsätzlich Relikte aus der Bronzezeit und dem deutschen Mittelalter gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.

Bei Vorhaben im Planbereich können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes berührt sein.

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.

Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 055
"Inselweg"

	Datum:	Zeichen:	Stadt Rathenow Berliner Straße 15 14712 Rathenow
bearbeitet	11/20	Klaus	
gezeichnet	11/20	Ast	
Datum:	05.11.2020		Bearbeitet: Stadtverwaltung Rathenow Bauamt Berliner Straße 15, 14712 Rathenow Tel. 03385/596-563 Fax. 596-103563
Maßstab:	1 : 500		