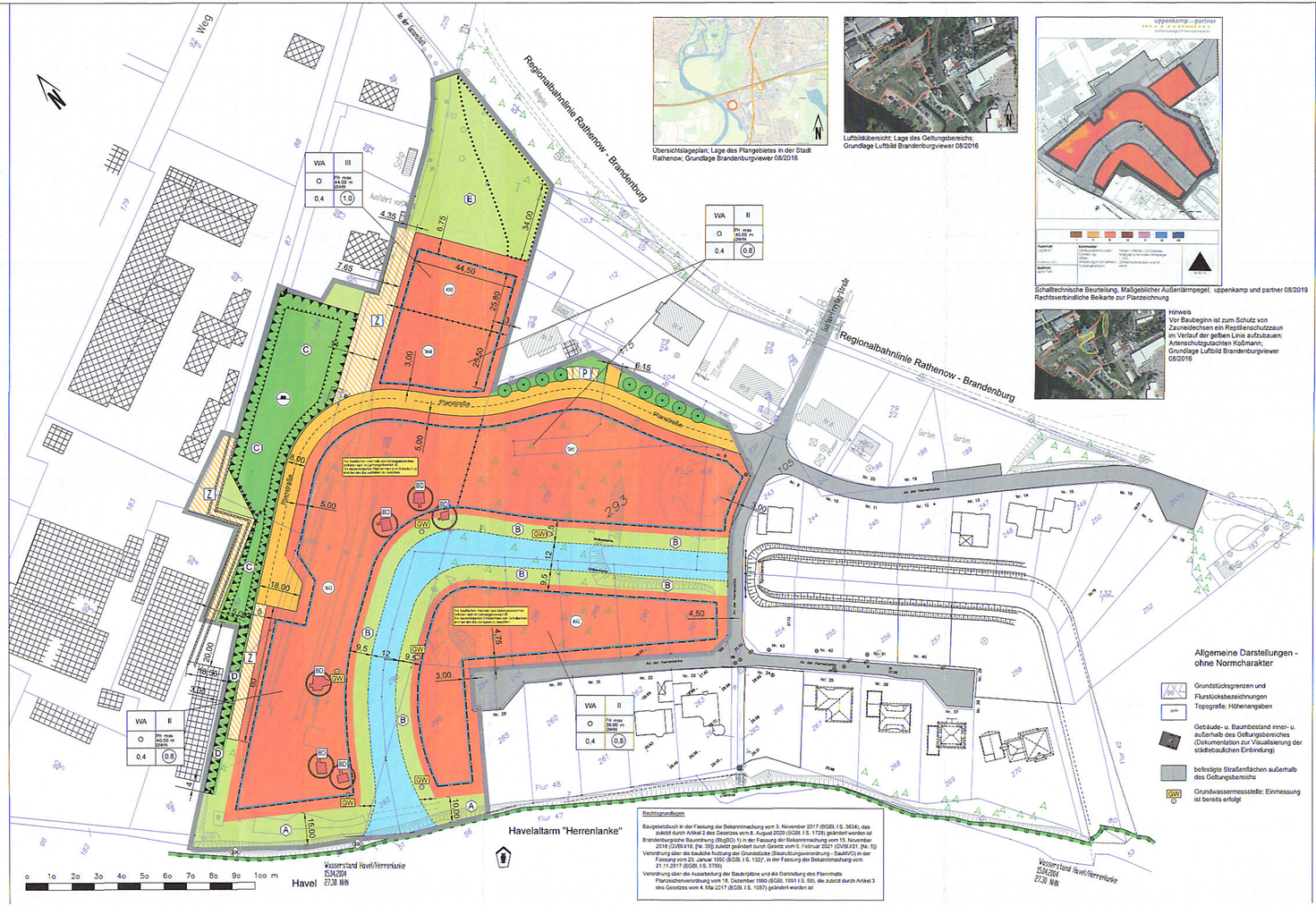

Übersichtslageplan: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 08/2016

Luftbildübersicht: Lage des Geltungsbereichs; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 08/2016

Schalltechnische Beurteilung, Maßgeblicher Außenlärmpegel; uppenkamp und partner 08/2019
Rechtsverbindliche Beikarte zur Planzeichnung

Hinweis
Vor Baubeginn ist zum Schutz von Zauneidechsen ein Reptilienschutzzaun im Verlauf der gelben Linie aufzubauen; Artenschutzgutachten Kodmann; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 08/2016

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) (Innenkante der Linie)

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

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Nummmerierung der WA von 1 bis 5 zur Unterscheidung und Beschreibung)

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

Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	WA	II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)	O	Fd: max 35,00 m DHHN	Maximale Firsthöhe mit Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4	0,8	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P – Parkplatzflächen

Z – Private Grundstückszufahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen (geplant)

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

C – Öffentliche Grünflächen (Bezeichnung der Grünflächen C und D; Zweckbestimmung Abstandsgrün)

A – Private Grünflächen (Bezeichnung der Grünflächen A und B, Zweckbestimmung private Erholungsgärten)

E – Private Grünflächen (Zweckbestimmung private Erholungsgärten)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)

Nutzungsbeschränkungen und technische Vorkehrungen gemäß textlicher Festsetzungen

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 u. Abs. BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Anzupflanzender Baum

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

Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz stehen (Es handelt sich hier um schmale Bereiche am Rand des Geltungsbereiches, Uferstreifen mit Röhrichten oder Seggenbeständen. Wegen der Kleinteiligkeit der Flächen wird auf eine lineare Abgrenzung verzichtet und nur das Planzeichen verwendet.) nachrichtlich

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

LSG "Westhavelland" (Die Grenze verläuft entlang der Herrenlanke weitgehend deckungsgleich mit der NSG-Grenze. In der Planzeichnung sind nur die Abweichungen mit eigenem Planzeichen dargestellt. Ansonsten gilt auch für das LSG die Uferkante als Abgrenzung.) nachrichtlich

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

BD – Bodendenkmale mit Umgebungsschutzzone (gem. § 2 (5) BbgDSchG); Die Objekte wurden bereits flächig erfasst und aufgemessen. nachrichtlich

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs 6 BauGB); zu Gunsten der Flurstücke 90/4, 90/8; Flur 48; Gemarkung Rathenow

Flächen für Aufschüttungen (Anlage eines Lärmschutzwalls)

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen

Topografie; Höhenangaben

Gebäude- u. Baumbestand inner- u. außerhalb des Geltungsbereiches (Dokumentation zur Visualisierung der städtebaulichen Einbindung)

befestigte Straßenflächen außerhalb des Geltungsbereichs

GW – Grundwassermessstelle: Einmessung ist bereits erfolgt

Textliche Festsetzungen - Teil B

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Innerhalb der privaten Grünflächenstreifen mit der Bezeichnung B entlang des neuen Grabens sind je Baugrundstück nur eine Treppenanlage als Wasserzugang in einer Maximalbreite von 2,00 m zulässig. In der angrenzenden Wasserfläche ist nur eine Steganlage mit einer maximalen Gesamtlänge von 5,00 m parallel zum Ufer zulässig. Die Stegbreite darf dabei eine Gesamtbreite von 2,00 m gemessen ab Uferkante nicht überschreiten.

1.3 Innerhalb der privaten Grünflächenstreifen mit der Bezeichnung A entlang der Herrenlanke und der Havel sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Errichtung von Zäunen, Mauern oder sonstigen Abgrenzungen ist nicht gestattet. Heckenpflanzungen bleiben zulässig.

1.4. Zum Schutz von Wohnnutzung werden für die Wohngebiete Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.
Unabhängig davon gelten für alle Gebäudefronten innerhalb des gesamten Geltungsbereichs die Anforderungen des Lärmpegelbereiche II oder III.
Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen III befinden und eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicherzustellen ist. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 [4] nachzuweisen.

1.5 Im WA 5 wird eine Dachneigung von 35 bis 45 Grad festgesetzt. Mansarddächer bleiben im WA 5 zulässig.

1.6 Es sind im WA 1 und WA 2 Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² je Baugrundstück zulässig.

1.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung C sind Lärmschutzwälle mit einer Länge von ca. 145,00 m zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzwälle liegt bei 34,27 m üNHN. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung D sind begrünte Lärmschutzwände mit einer Länge von ca. 75,50 m zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzwand liegt bei 34,10 m üNHN.
Der Lärmschutzwall ist mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Es ist eine Pflanze je ein qm anzupflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden.
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

1.8 Die Nutzungsaufnahme in den Wohngebäuden bedingt die vollständige Fertigstellung des Lärmschutzwalls.

Pflanzenliste - Sträucher und Bodendecker	Pflanzenliste - Laubbäume
Sanddorn...Hippophae rhamnoides	*Acer platanoides, Spitzahorn*
Schwarzer Holunder...Sambucus nigra	*Carpinus betulus, Hainbuche*
Kartoffelrose...Rosa rugosa	*Prunus avium, Vogelkirsche*
Gewöhnlicher Schneeball...Viburnum opulus	*Platanus x acerifolia; Platane*
Besenginster...Cytisus scoparius	*Tilia cordata, Winterlinde*
Gewöhnlicher Liguster...Ligustrum vulgare	*Ulmus Hyb., Resistaulme*
Böschungsmyrthe...Lonicera pileata	
Kriechspindel...Euonymus ssp.	
Storchschnabel...Geranium ssp.	
Efeu...Hedera helix	
Kriechender Wachholder...Juniperus horizontalis	
Kleines Immergrün...Vinca minor	

Hinweise

- 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. Haus- und Gartenbrunnen zur Förderung und Entnahme von Grundwasser sind im Plangebiet nicht zulässig. Vor der Anlage von Nutzgärten zum Anbau von Obst und Gemüse sind die Böden vorab auf ihre chemische Eignung zu beproben. Es ist darauf basierend ggf. ein Bodenaustausch vorzunehmen.

- Alle Baugrundstücke, die an die Planstraße angrenzen sind über die Planstraße zu erschließen.

- Die Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland ist im Baugenehmigungsverfahren immer zu beteiligen.

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

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

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

- Die Uferzonen an der Herrenlanke und der Havel sind während der Bauphase mit Amphibienhaltungszäunen abzugrenzen, es gilt hier ein Nachtbauverbot und ein Verbot der nächtlichen Ausleuchtung von Baustellen. Für die im Plangebiet geplanten Wasserflächen gilt eine zeitliche Nutzungseinschränkung für motorbetriebene Sportboote während der Dämmerung und Nachtstunden für die zukünftigen Nutzer. Demnach gilt ein Befahrungsverbot für motorgetriebene Sport- und Freizeitboote in der Zeit von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang.

- Vor Baubeginn ist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ein Reptilienschutzzaun aufzubauen (Nebenkarte)

Stadt Rathenow
B-Plan "Herrenlanke Nord"

	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
bearbeitet	03/21	Roßmann	Stadt Rathenow Berliner Straße 15 14712 Rathenow
gezeichnet	03/21	Roßmann	
geprüft:		Rathmann	Bearbeitet:
Datum	März 2021		Dipl. Ing. (FH) Holger Rathmann Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe Tel. 033872/70 854 e-Mail: rossmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de
Maßstab	1 : 1.000		

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord" Plan-Nr. 059 am 15.02.2017 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 02 vom 17.03.2017 bekannt gemacht.

Rathenow, den 28.06.2021

Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 16.08.2016 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den 28.06.2021

Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan „Herrenlanke Nord" Plan-Nr. 059 bestehend aus der Planzeichnung am 23.06.21 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Rathenow, den 28.06.2021

Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Herrenlanke Nord" Plan-Nr. 059 bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 28.06.2021

Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Herrenlanke Nord" Plan-Nr. 059 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 ....vom ... 23.08.21... 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 BauGBhingewiesen worden.

Rathenow, den ... 30.08.2021

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 08.04.2021

Siegel

Unterschrift
öffentlich bestellter Vermesser