

**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte:  
 Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg  
 Rathenow  
 Flur: 51, 34  
 Flurstück: 74/2, 137/1, 138/1, 271/2  
 Maßstab: 1 : 500  
 Stand der Planungsunterlage: 10.08.2017  
 amtlicher Lageplan: Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH  
 Dipl. Ing. S. Dornblüt  
 Vor dem Mühlenort 1  
 14712 Rathenow  
 DHHN 92  
 Lagesystem: ETRS 89  
 Stand: 02.08.2017/08.09.2017

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

**Verfahrensvermerke**  
 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.2018, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 04.09.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.  
 Rathenow, den 05.07.2018  
 Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Rathenow, den 03.07.2018  
 Vermessungsingenieur

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2018, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgearbeitet.  
 Rathenow, den 05.07.2018  
 Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.07.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
 Rathenow, den 06.07.2018  
 Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

SO	Sonstiges Sondergebiet SO1 - "Kleinbühne" SO2 - "Ballsporthallen" SO3 - "Skateanlage"
----	---

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 10 BauNVO

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen OK in m über 28 m DHHN § 18 BauNVO
Grundflächen GR § 19 (3) BauNVO	Emissionskontingente L <sub>eq</sub> gem. DIN 45691 in dB (A) m² Tag / Nacht

**Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: privater Parkplatz	
	öffentlicher Fuß-/ Radweg	

**Grünflächen**

	Grünfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	
	Sportplatz	
	Spielplatz	

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

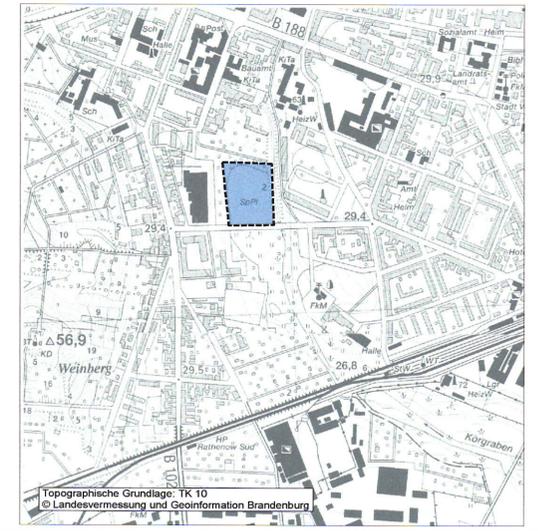
	Neupflanzung Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO
	Kletter- / Graffitiwand / Lärmschutzwand	

**Darstellungen der Plangrundlage**

	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze

**nachrichtliche Übernahme**

	HQ 100 - Hochwasserszenarien mit mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (Jährlichkeit: 100) Quelle: Daten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg Stand: 2017
--	--



**I Planungsrechtliche Textfestsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

**1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Nach ihrer Zweckbestimmung und Art der Nutzung werden die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 unterschieden.

1.1.2 Im Sondergebiet SO 1 "Kleinbühne" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen allgemein zulässig:

- Bühnen mit einer maximalen Grundfläche von 50 m²
- Nebenflächen für mobile Anlagen (technische Einrichtungen für Beleuchtung und Beschallung, Kulissen, Aufenthaltsmöglichkeiten für Darsteller/Musiker, Sanitäranlagen)
- Sitzmöglichkeiten für Besucher
- Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

1.1.3 Im Sondergebiet SO 2 "Ballsporthallen" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen allgemein zulässig:

- Ballspielfelder
- Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

1.1.4 Im Sondergebiet SO 3 "Skateanlage" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen allgemein zulässig:

- Skateanlage
- Sanitäranlage
- Container zur Unterbringung von Geräten, Bestuhlung und Büroräumen/Gemeinschaftsräumen

**1.2 Festsetzungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.2.1 Die Geh- und Radwege sind in wasserundurchlässiger Ausführung (z.B. Schotter, Pflaster) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 anzulegen.

1.2.2 Das Befahren der Fußwege mit Kraftfahrzeugen ist ausnahmsweise für Fahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Bewirtschaftler der Grünflächen und Akteure im SO 1 im Rahmen von Veranstaltungen zulässig.

**1.3 Festsetzungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privater Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.3.1 Das Parken ist ausschließlich für Bewirtschaftler und Betreiber des Sport- und Freizeitplatzes sowie für Akteure im SO 1 gestattet.

1.3.2 Der private Parkplatz im Geltungsbereich ist nur in wasserundurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig (Schotterterrassen, Großflugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18, 19 und 23 BauNVO)**

2.1 Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird im SO 1, SO 2 und SO 3 ausgeschlossen.

**3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**3.1 Öffentliche Grünfläche ÖG 1, Zweckbestimmung "Sportplatz"**  
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Pumptrack
- Dirtbahn
- Kletter- und Graffitiwand
- Sitzgruppen
- Fußwege in wasserundurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,3 (Schotter)

In der Summe der Grundfläche aller o.g. Anlagen ist eine maximale Überbauung von 150 m² in der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 zulässig.

**3.2 Öffentliche Grünfläche ÖG 2, Zweckbestimmung "Sport- und Spielplatz"**  
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 mit der Zweckbestimmung "Sport- und Spielplatz" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- generationsübergreifender Calisthenics Park (Fitnessgeräte)
- Spielgeräte
- Sitzgruppen
- Fußwege in wasserundurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,3 (Schotter)

In der Summe der Grundfläche aller o.g. Anlagen ist eine maximale Überbauung von 250 m² in der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 zulässig.

**3.3 Öffentliche Grünfläche ÖG 3 Zweckbestimmung "Mehrgenerationengarten"**  
 Folgende Anlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 3, Zweckbestimmung "Mehrgenerationengarten" zulässig:

- Sitzmöglichkeiten/-gruppen mit Überdachung, Pavillons, "Grünes Klassenzimmer"
- Die Grundfläche der jeweiligen genannten Anlagen darf maximal 25 m² betragen.
- Fußwege in wasserundurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,3 (Schotter)
- Kletter- / Graffitiwand
- Anlagen zur kleingärtnerischen Nutzung (Beete / Hochbeete, Kleingewächshäuser, Insektenhotel, Geräteschuppen)

In der Summe der Grundfläche aller o.g. genannten Anlagen ist eine maximale Überbauung von 900 m² in der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 zulässig.

**4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)**

**4.1** In der Grünfläche ÖG 3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen wird gem. festgestelltem Bestand ein Bestockungsgrad von mind. 80 Bäumen festgesetzt.

**4.2** In der Grünfläche ÖG 3 ist innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit einer Größe von 345 m² eine 3-reihige Strauchhecke zu entwickeln. Hierzu sind 90 % Sträucher und 10 % Heister anzupflanzen. Der Pflanzreihenabstand beträgt 1,0 m und der Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m.

**II Hinweise**

**Hinweis auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**  
 Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Rückbau / Entsiegelung versiegelter Flächen mit einer Gesamtflächengröße von 320 m² auf dem Flurstück 64/7 der Flur 32 in der Gemarkung Rathenow
- Neupflanzung von 15 Bäumen als Hochstamm auf den Flurstücken 323 und 264/11 in der Flur 34 in der Gemarkung Rathenow
- Neupflanzung von 6 Bäumen als Hochstamm auf dem Flurstück 226 in der Flur 51 in der Gemarkung Rathenow

**Hinweis zum Gehölzschutz**  
 Die Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) mit Wirkung vom 06.07.2011, ist zu beachten.

**Hinweis zum Artenschutz**  
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.  
 In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Brut-, Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**Hinweis zum Grundwasser**  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans treten oberflächennahe Grundwasserstände auf.

**Hinweis zum Immissionsschutz**  
 Die Berechnungsgrundlagen, -ergebnisse und Schlussfolgerungen für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind der Schalltechnischen Untersuchung Akustik Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, Berichts-Nr.: G 17 / 2018 vom 20.03.2018 zu entnehmen.

**Stadt Rathenow**

**Bebauungsplan Nr. 64**  
**"Sport- und Freizeitplatz Körgraben"**

Satzung Juni 2018

Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH  
 Vor dem Mühlenort 1  
 14712 Rathenow

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner