



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 9. 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. 1327), 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 - PlanzV) 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

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 (ABl./18, [Nr. 17], S. 389)

- Zeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Sonstiges Sondergebiet (SOS) "Albertinenhof" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
  - Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen Zweckbestimmung: Nutz- und Erholungsgrün
  - Einsatzstelle für Kanus
  - Wasserwanderrastplatz / Zeltplatz / Liegewiese
  - Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft
  - Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
  - Vermerk von ermittelten Flächen HQ 100 (Überflutungsgebiet)
  - 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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter
  - Gebäudebestand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Befestigte Straßenverkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Wasserflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Baumbestand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
  - Geländehöhen m über NNH
- Textliche Festsetzungen Teil B**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO, § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet (SOS)
- 1.1 Die Nutzung erfolgt als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Hauptzweckbestimmung gartenbauliche Nutzung und Touristik, zulässig sind:
- Hofladen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>
  - Tagescafé und Backstube,
  - Ferienappartements
  - Ateliers
  - Räume für Bildung und handwerkliche Arbeit,
  - Räume für die Verwaltung des Hofes
  - Betriebsleiterwohnung
  - Abstell- und Lagerräume
  - Parkplätze,
  - Stellplätze für Caravan
- Weitere Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Stellplätze für PKW die für den Betrieb notwendig sind bleiben innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet dürfen Sport- und Spielanlagen die dem Betrieb der Ferienappartements dienen als untergeordnete Anlagen errichtet und betrieben werden.
- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet sind Anlagen für Kleintierhaltung zulässig, 1.4 Im Sonstigen Sondergebiet sind auf Flächen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft sind Gewächshäuser bis zu einer maximalen Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> und bis zu einer Firsthöhe von 4,00 m zulässig.
- 1.5 Eine Dauernutzung mit ortsunveränderlichen Wohnmobilen und/oder Wohnwagen im gesamten Geltungsbereich ist ausgeschlossen.
- 1.6 In dem Sondergebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.7 Im Geltungsbereich ist ein Schwimmteich bis zu einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.
- 2.3 Die maximale Firsthöhe von Gebäuden darf 39,00 m üNNH nicht überschreiten.
- 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt je 1 Pflanze je 1,5 qm.
- 3.2 Die unter 3.1 bis 2.3 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
- Pflanzenliste - Sträucher**
- Carpinus betulus, Hainbuche
  - Corylus avellana, Haselnuß
  - Crataegus laevigata agg., Zweifloriger Weißdorn
  - Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
  - Eucornia europaea, Europäische Pfleiderhölchen
  - Genista tinctoria, Färbeginster
  - Prunus domestica, Pflaume
  - Prunus spinosa, Schlehdorn
  - Ribes sanguineum, Blut-Johannisbeere
  - Rosa canina agg., Hundrose
  - Rosa corymbifera, Heckervrose
  - Rosa rugosissima, Weinrose
  - Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
  - Sorbus aucuparia, Nördliche Eberesche
  - Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

**Hinweise**

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden!

Der Bauherr hat die Bauverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gütlich 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 können ausschließlich mit einer extensiven, dauerhaften Begrünung zulässig. Gewächshäuser sind davon ausgenommen. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Solarkollektoren.

Umgestaltungs- und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der potentiellen Brutzeiten (28. Februar bis 30. September) aufgenommen und ununterbrochen fortgesetzt werden.

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. (Bauzeitenregelung)

Die Beleuchtung im Geltungsbereich ist nach den Richtlinien des Naturparks Westhavelland "Sternenparkkonform" vorzunehmen.

**Örtliche Bauvorschriften**

1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farböne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.

2. Die Einfriedungen der Grundstücke an den Grundstücksgrenze darf eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.

3. Flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind ausschließlich mit einer extensiven, dauerhaften Begrünung zulässig. Gewächshäuser sind davon ausgenommen. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Solarkollektoren.

4. Stellflächen für PKW oder andere Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Bauweise eines Schotterterrasses oder als begrünte Flächen auszubilden.

**Stadt Rathenow**  
B-Plan Nr. 70 "Albertinenhof"  
VORENTWURF

bearbeitet	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
	07/21	Rotmann	Stadt Rathenow
gezeichnet	07/21	Rotmann	Berliner Straße 15
			14712 Rathenow

geprüft: [Signature]

Datum: Juli 2021

Maßstab: 1 : 500

Bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) Heiko Rotmann, Dorfstraße 29, 14715 Seebitz OT Wasserwogge, Tel. 0339/27178-64, e-Mail: rotmann@wasserwogge.de, www.wasserwogge.de

