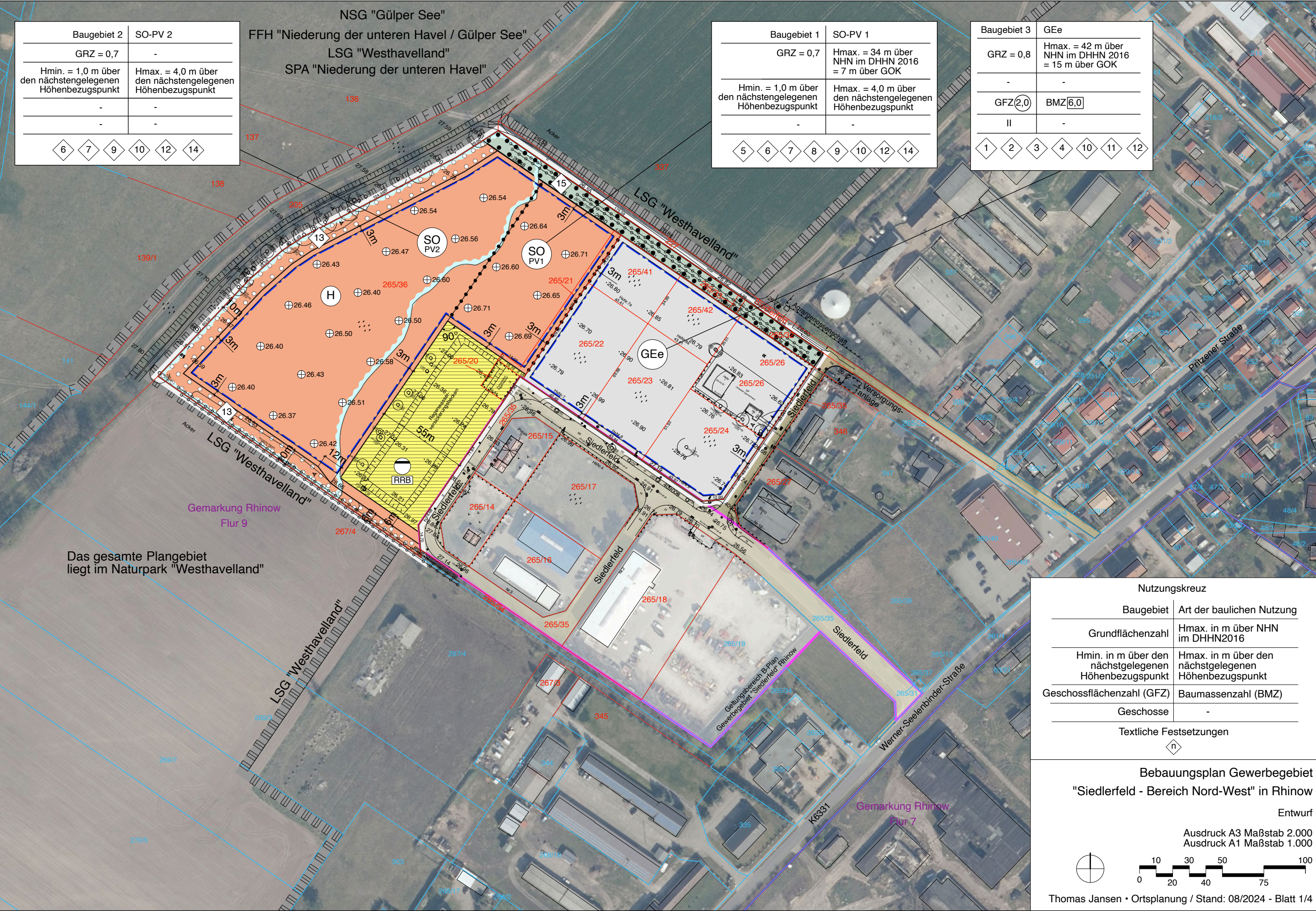


Baugebiet 2	SO-PV 2
GRZ = 0,7	-
Hmin. = 1,0 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt	Hmax. = 4,0 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt
-	-
-	-
6	7
9	10
12	14

NSG "Gülper See"
FFH "Niederung der unteren Havel / Gülper See"
LSG "Westhavelland"
SPA "Niederung der unteren Havel"

Baugebiet 1	SO-PV 1
GRZ = 0,7	Hmax. = 34 m über NHN im DHHN 2016 = 7 m über GOK
Hmin. = 1,0 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt	Hmax. = 4,0 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt
-	-
5	6
7	8
9	10
12	14

Baugebiet 3	GEe
GRZ = 0,8	Hmax. = 42 m über NHN im DHHN 2016 = 15 m über GOK
-	-
GFZ 2,0	BMZ 6,0
II	-
1	2
3	4
10	11
12	



Nutzungskreuz

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Hmax. in m über NHN im DHHN2016
Hmin. in m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt	Hmax. in m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt
Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Geschosse	-

Textliche Festsetzungen

⬠

Bebauungsplan Gewerbegebiet
"Siedlerfeld - Bereich Nord-West" in Rhinow

Entwurf

Ausdruck A3 Maßstab 2.000
Ausdruck A1 Maßstab 1.000

Thomas Jansen • Ortsplanung / Stand: 08/2024 - Blatt 1/4

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO und § 11 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben

zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Sondergebiet = Photovoltaik

Das Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl

- entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Geschossflächenzahl - GFZ

- entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Zahl der Geschosse

- entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Baumassenzahl - BMZ

- entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern, Höhen über Normal-Null (NN) im DHHN 2016

- Hmax - entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz

- siehe textliche Festsetzung Nr. 4

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

maximale Höhe in m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt

- Hmax - entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz

- siehe textliche Festsetzung Nr. 7

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernd

- freiwachsende Landschaftshecke auf Wall mit Überhaltern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Höhenlage bei Festsetzungen - Höhenbezugspunkt in m über DHHN2016

- entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

textliche Festsetzung - Verweis mit Ziffer

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücke / Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt

Quelle: öbVI Dipl.-Ing. (FH) Steffen Gries, 14712 Rathenow

Stand: 29.11.2022

Flurstücke / Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt

Quelle: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Stand: Export 05/2022 - außerhalb des Geltungsbereiches

Flurgrenzen zur besseren Lesbarkeit lila eingefärbt

Quelle: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Stand: Export 05/2022 - außerhalb des Geltungsbereiches

Maßangaben in Meter

Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen (außerhalb des Geltungsbereiches)

Straßenverkehrsfläche - öffentlich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Geltungsbereich - Bebauungsplan Gewerbegebiet "Siedlerfeld" Rhinow

Vermerk

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet (HQextrem)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) - außerhalb des Geltungsbereiches

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westhavelland"

außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutzgebiet (NSG) "Gülper See"

Special Protection Area (SPA)

"Niederung der unteren Havel"

außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flora-Fauna-Habitat (FFH)

"Niederung der unteren Havel / Gülper See"

außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

 - Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind sexuelle Handlungen zu vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
- Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben im GEe zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 400 qm nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Die maximale Höhe der Gebäude (Hmax) darf maximal 42 m über DHHN erreichen (entspricht ca. 15 m über GOK); die maximale Höhe (Hmax) von Nebenanlagen ist auf 34 m über DHHN begrenzt (entspricht ca. 7 m über GOK). Hiervon ausgenommen sind Kamine, Lüfter, Antennen, Gebäudeteile für Absturzsicherungen, Bauteile für Förderbänder o. ä.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- Im Sondergebiet Photovoltaik SO-PV 2 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Betriebsgebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig; elektrischen Nebenanlagen wie Trafos, Wechselrichter u.ä. sowie einem Bergeraum für Geräte zur Grünpflege sind ausschließlich im SO-PV 1 und bis zu zusammen 300 qm zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Höhe der Unterkante der Modulfläche (Hmin) muss minimal 1,0 m über der vom öbVI festgestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte liegen. Die örtliche Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils durch lineare Interpolation aus den vom öbVI festgestellten nächstgelegenen Höhenpunkten zu ermitteln. Punktartige, nicht fernwirksame Anlagen (Antennen, Masten etc.) sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Höhe der Oberkante der Modulfläche (Hmax) darf maximal 4,0 m über der vom öbVI festgestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte liegen. Die örtliche Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils durch lineare Interpolation aus den vom öbVI festgestellten nächstgelegenen Höhenpunkten zu ermitteln. Punktartige, nicht fernwirksame Anlagen (Antennen, Masten etc.) sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Höhe von Nebenanlagen im SO-PV 1 ist auf 34 m über DHHN beschränkt (entspricht ca. 7 m über GOK). Dabei muss die Unterkante elektrischer Nebenanlagen, Wechselrichter und Fundamente von Trafos im SO-PV 1 eine Mindesthöhe von 28 m über DHHN haben (entspricht ca. 1,5 m über GOK).

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- Zäune und andere Einfriedungen sind nur entlang der Außengrenzen der Sondergebiete Photovoltaik zulässig. Als Farben sind nur grün oder anthrazit zulässig. Die Umzäunung und Einfriedung von Grünflächen ist in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.
- Die Höhe der Oberkante von Zäunen und anderen Einfriedungen darf maximal 2,50 m und die Höhe der Unterkante muss mindestens einen lichten Abstand von 0,15 m lotrecht über der Geländeoberkante betragen.
- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und maximal bis zum oberen Abschluss des Gebäudes bzw. der Attika zulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht (z.B. Videowände oder Skybeamer etc.) sind unzulässig. Die Leuchtdichte von kleinflächigen Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit weniger als 10 qm darf maximal 100 cd/qm betragen; bei Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit mehr als 10 qm darf die Leuchtdichte max. 5 cd/qm betragen. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig. Selbstständige betriebsstättenunabhängige Werbeanlagen sind in den Baugebieten nicht zulässig. Licht darf nicht an den angestrahltten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung von Streulicht sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen (Upward Light Ratio (ULR) 0 % = nach oben abgegebener Lichtanteil). Unzulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

- 12

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringbelasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes Niederschlagswasserversickerungsbecken).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 13

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf voller Länge eine Landschaftshecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind jeweils zu mindestens der Hälfte der Tiefe mit einer Landschaftshecke zu bepflanzen. Zu verwenden sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B. Dabei müssen mindestens 80 % der Pflanzflächen mit Sträuchern bestanden sein. Je Quadratmeter zu bepflanzender Fläche sind mindestens 1 Strauch und je 25 qm Fläche je ein Baum zu pflanzen. Der verbleibende Anteil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Blühstreifen anzulegen. Zu verwenden sind Saatgutmischungen der Liste C.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 14

Die SO-PV Fläche ist auf der gesamten Fläche mittels einer streifenförmigen Schlitzsaat eine extensiv genutzte Magerwiese mit Regiosaatgut zu entwickeln. Zu verwenden ist Regiosaatgut HK 4 /UG 4 - Ostdeutsches Tiefland Magerrasen basisch (7 g/qm, siehe Liste Regiosaatgut HK 4 Magerrasen).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 15

Auf der Fläche mit "Bindung von Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind 2 Reptilienhabitate als Gesteins-, Totholz und Sandhaufen mit jeweils einer Breite von mindestens 3 m, einer Länge von mindestens 10 m und einer Höhe von mindestens 1,5 m anzulegen. Die Materialien sind zu jeweils 30 - 35 % zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzenliste A (Qual. 3 x V. 60-100, gebietsheimisch)

Weißdorn	– Crataegus monogyna
Schlehe	– Prunus spinosa
Hainbuche	– Carpinus betulus
Haselnuß	– Corylus avellana
Pfaffenhütchen	– Euyonimus europaea
Heckenkirsche	– Lonicera xylostium
Kreuzdorn	– Rhamnus cathardica
Vogelkirsche	– Prunus avium

Pflanzenliste B (Qual. Heister 2 x V. 125-150, gebietsheimisch)

Stieleiche	– Quercus robur
Spitzahorn	– Acer platanoides
Feldulme	– Ulmus glabra
Winterlinde	– Tilia cordata
Feldahorn	– Acer campestre
Eberesche	– Sorbus aucuparia

Saatgutlisten C Ackerrandstreifen/Blühstreifen

Die Blühmischungen müssen nachweislich regionaler Herkunft sein. Zu verwenden ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 4 "Ostdeutsches Tiefland".

Mischung 1, zweijährig
Saatstärke: 2 g/qm

Anteile Volumen 30 %, mindestens 6 der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten müssen in der Mischung enthalten sein:

Schafgarbe	Achillea millefolium
Kornrade	Agrostemma githago
Kornblume	Centaurea cyanus
Saatwucherblume	Chrysanthemum segetum
Wegwarte	Cichorium intybus
Ackerrittersporn	Consolida regalis
Kronwicke	Coronilla varia
Buchweizen	Fagopyron esculentum
Fenchel	Foeniculum vulgare
Sonnenblume	Helianthus annus
Lein	Linum usitatissimum
Hornklee	Lotus corniculatus

Anteile Volumen 30 %:
Lupine einjährig Lupinus ssp.

Anteile Volumen 40 %,mindestens 5 der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten müssen in der Mischung enthalten sein:

Wilde Malve	Malva sylvestris
Gelbklee	Medicago lupulina
Esparsette	Onobrychis viciifolia
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Phazelia	Phazelia
Weiße Lichtnelke	Silene alba
Gelbsenf	Sinapsis alba
Inkarnatklee	Trifolium incarnatum
Weißklee	Trifolium repens

Mischung 2, einjährig
Saatstärke: 1 g/qm

Anteile Volumen 55 %,mindestens 5 der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten müssen in der Mischung enthalten sein:

Dill	Anethum graveolens
Borretsch	Borago officinalis
Acker-Leindotter	Camelina sativa
Färber-Distel	Carthamus tinctorius
Echter Koriander	Coriandrum sativum
Echter Buchweizen	Fagopyrum esculentum
Fenchel	Foeniculum vulgare
Ramtilkraut	Guizotia abyssinica

Anteile Volumen mind. 18 - 20 %:
Sonnenblume Helianthus annuus

Anteile Volumen mind. 17 – 20 %:
Saat-Lein Linum usitatissimum

Anteile Volumen 15 %, mindestens 3 der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten müssen in der Mischung enthalten sein:

Hopfenklee	Medicago lupulina
Saat-Luzerne	Medicago sativa
Petersilie	Petroselinum crispum
Rainfarn-Phazelia	Phacelia tanacetifolia
Rot-Klee	Trifolium pratense

Liste Regiosaatgut HK 4

Gräser	% (ca. Angaben)
Agrostis capillaris, Rot-Straußgras	ca. 5,0 %
Anthoxanthum odoratum, Ruchgras	ca. 5,0 %
Bromus hordeaceus, Weiche Tresp	ca. 7,5 %
Bromus tectorum, Dachtrespe	ca. 2,5 %
Festuca brevipila, Raublatt-Schwingel	ca. 5,0 %
Festuca ovina, Echter Schafschwingel	ca. 14,0 %
Festuca rubra subsp. rubra, Rotschwingel	ca. 10,0 %
Luzula campestris, Feld-Hainsimse	ca. 1,0 %
Poa angustifolia, Schmalblättrige Risp	ca. 10,0 %
Poa compressa, Plathalm-Risp	ca. 2,5 %
Poa pratensis, Wiesen-Risp	ca. 7,5 %
Lotus corniculatus, Gew. Hornklee	ca. 1,0 %
Trifolium campestre, Feld-Klee	ca. 2,0 %

Kräuter	% (ca. Angaben)
Achillea millefolium, Gew. Schafgarbe	ca. 1,0 %
Agrimonia eupatoria, Kleiner Odermennig	ca. 2,0 %
Artemisia campestris, Feld-Beifuß	ca. 1,5 %
Carduus nutans, Nickende Distel	ca. 0,5 %
Centaurea cyanus, Kornblume	ca. 2,2 %
Centaurea jacea, Wiesen-Flockenblume	ca. 2,0 %
Cichorium intybus, Wegwarte	ca. 1,0 %
Daucus carota, Wilde Möhre	ca. 1,0 %
Echium vulgare, Natternkopf	ca. 2,0 %
Galium album, Weißes Labkraut	ca. 1,0 %
Galium verum, Echtes Labkraut	ca. 1,5 %
Hypericum perforatum, Tüpfel-Hartheu	ca. 2,0 %
Knautia arvensis, Acker-Witwenblume	ca. 2,0 %
Leucanthemum ircutianum, Zahnöhrchen-Margerite	ca. 2,2 %
Linaria vulgaris,Gew. Leinkraut	ca. 1,0 %
Malva sylvestris, Wilde Malve	ca. 1,5 %
Pimpinella nigra, Schwarze Pimpinelle	ca. 1,5 %
Saxifraga granulata, Knöllchen-Steinbrech	ca. 0,3 %
Scorzoneroides autumnalis, Herbst-Löwenzahn	ca. 0,5 %
Thymus pulegioides, Feld-Thymian	ca. 0,1 %
Verbascum nigrum, Schwarze Königskerze	ca. 0,2 %

Summe 100,0 %

Hinweis zur planexternen Kompensation:

Auf dem Flurstück 16 in der Flur 2 der Gemarkung Strodehne in der Gemeinde Havelaue sind die baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen vollständig zurückzubauen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise zu Artenschutzmaßnahmen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Brutvögel:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, sind Gehölzrodungen (Bäume und Sträucher) ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Brutvögel / Fledermäuse:
Sollten innerhalb der als GE ausgewiesenen Flächen bauliche Anlagen abgerissen werden, ist vorher eine Kontrolle auf potentielle Habitate der Arten vorzunehmen. Der Abriss kann erst nach Abstimmung mit der UNB erfolgen.

Eidechsen:
Die neuen Reptilienhabitate sind bauvorgezogen umzusetzen. Das heißt sie müssen vor dem Abfangen und Umsetzen der Reptilien hergestellt und durch Reptilienzäune so umgrenzt werden, dass andere Tiere nicht vor dem Besatz einwandern können. Die aktuellen Fundflächen sind für die Absammlung ebenfalls entsprechend mit glatten Reptilienzäunen zu umschließen. Das Umsetzen und Abfangen muss von April bis Ende September erfolgen und ist mit der UNB abzustimmen und entsprechend zu dokumentieren.

Bauzeitenregelung:

Grundsätzlich sollte innerhalb der Brutphase zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nicht gebaut werden. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase (Brutphase häufiger Vogelarten 01.03. bis 31.07.) und kontinuierlichem Weiterbau können auch Beeinträchtigungen wie z.B. Störungen vermieden werden. Die eigentliche Bauphase kann dann innerhalb des genannten Zeitraums stattfinden. Eine Unterbrechung der Bauzeit darf höchstens 10 Tage betragen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können hiervon Ausnahmen vereinbart werden, die einen Bau der Anlage z.B. auch während der Brutphase ermöglicht und gleichzeitig die Anforderung des Artenschutzes berücksichtigt, wie z.B. Vergrämnungsmaßnahmen durch das Stellen von Flatterbändern oder regelmäßiges Pflügen / Schwarzbrache durchgeführt werden. Ggf. sind einzelne Bauabschnitte zu bilden.

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Hinweis zu Boden:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Hinweis zur Munitionsbelastung:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellen Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Amtsverwaltung Rhinow, Lilienthalstraße 3, 14728 Rhinow während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.rhinow.de abrufbar.

Hinweis zu Verfahrensvermerken:

Verfahrensvermerke und der Katastererlass werden erst zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes abgedruckt.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023, Nr. 18)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)

Kartengrundlage

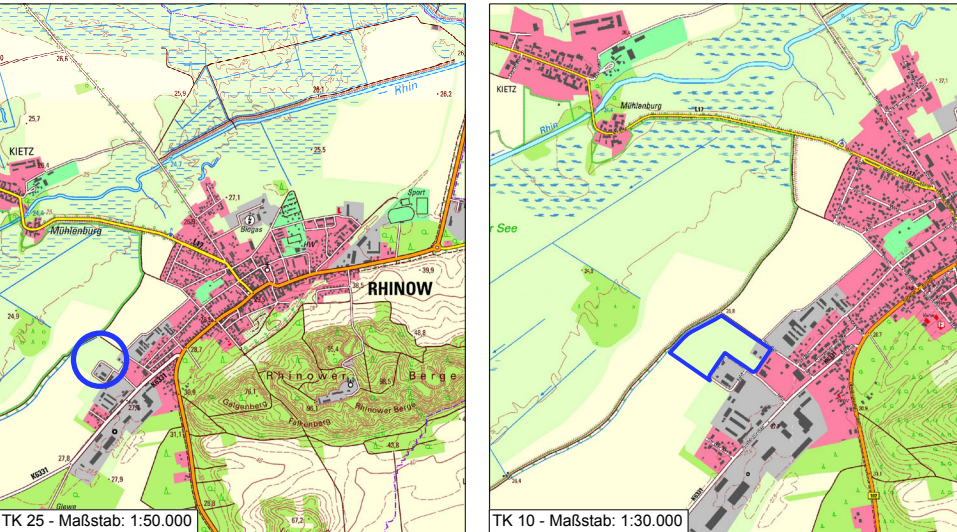
Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Dipl.-Ing. (FH) Steffen Gries
14712 Rathenow
Stand: 29.11.2022
Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NHN) im DHHN 2016

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VektorWorks

Luftbild Stadt Rhinow
Quelle: Brandenburg-Viewer Plus
Stand Befliegung 08.04.2019

Lage des Plangebietes



<p>Vorhaben: Bebauungsplan Gewerbegebiet "Siedlerfeld - Bereich Nord-West" in Rhinow</p> <p>Phase: Entwurf</p>		<p>Auftraggeber:</p> <p>Stadt Rhinow</p>
<p>Stand: 08/2024</p> <p>Maßstab: 1 : 2.000</p> <p>Blatt 4/4</p>		