Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § Satz 1 BauGB beteiligt worden, mit Schreiben vom 20.04.00 — A.Abs. 4

Rathenow, den 6.03.01
(Lünser) Bürgermeister — (Müller) Vorsitzender der SVV — Siegel

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Rathenow, den 6.03.01
(Lünser) Bürgermeister — (Müller) Vorsitzender der SVV — Siegel

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 14.06.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Rathenow, den 6.03.01
(Lünser) Bürgermeister — (Müller) Vorsitzender der SVV — Siegel

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung nebst in der Zeit vom 26.06.00 bis zum 7.8.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 3.10.00 bis zum 23.10.00 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rathenow, den 6.03.01
(Lünser) Bürgermeister — (Müller) Vorsitzender der SVV — Siegel

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.01 geprüft.

Rathenow, den 6.03.01
(Lünser) Bürgermeister — (Müller) Vorsitzender der SVV — Siegel

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.02.01 von den Stadtverordneten beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom 19.02.01 gebilligt.

Rathenow, den 20.09.01
(Müller) Vorsitzender der SVV — Siegel

7. Die vorwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 14.12.00. Es ist hinsichtlich der darzustellenden bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt — Siegel

8. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.10.2001 AZ: 214.01 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rathenow, den 15.11.2001
(Schröder) LK Havelland

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 16.11.01
(Müller) Vorsitzender der SVV — Siegel

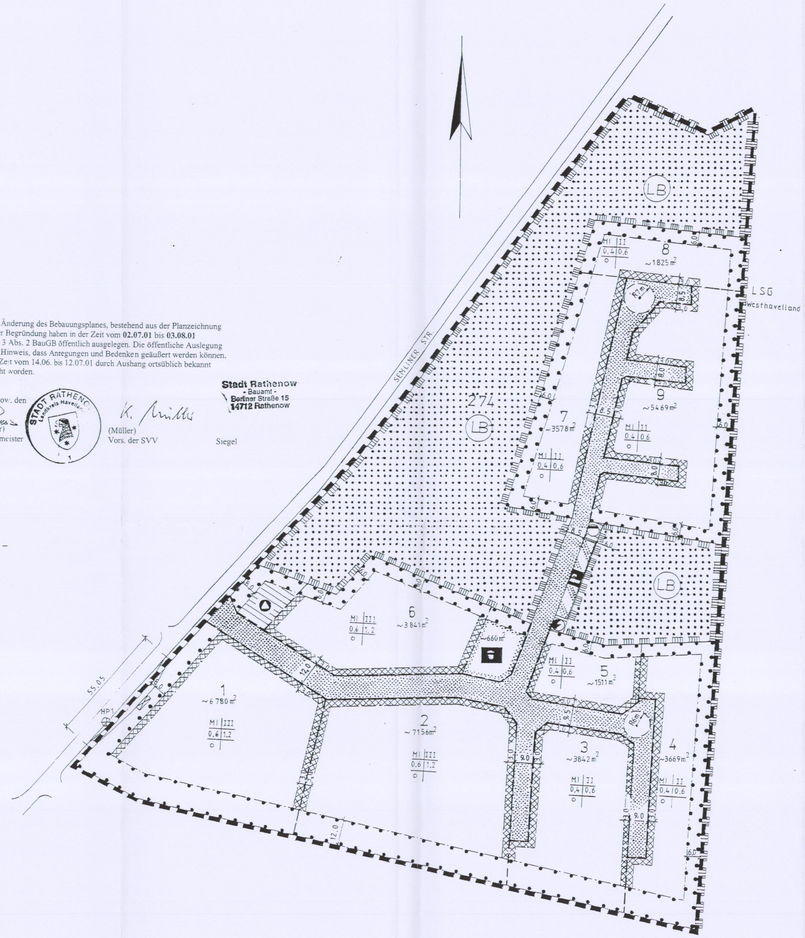
10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.12.01 durch Aushang in der Zeit vom 8.1.01 bis zum 23.1.01 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 A Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.12.01 in Kraft getreten.

Rathenow, den 09.01.02
(Müller) Vorsitzender der SVV

4.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.01 bis 03.08.01 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen und Bedenken geäußert werden können, in der Zeit vom 14.06. bis 12.07.01 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rathenow, den
(Lünser) Bürgermeister — (Müller) Vors. der SVV — Siegel

Stadt Rathenow
- Bauamt -
Berliner Straße 15
14712 Rathenow



Teil A. Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (Bau NVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

II, III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse	(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
0,4 0,6	Grundflächenzahl, GRZ	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl, GFZ	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11, 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

P Öffentliche Parkfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Trafostation

Abfallentsorgung

Abwasserpumpstation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünanlage öffentlich

Kinderspielplatz, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Abgrenzung der einzelnen Mischgebiete untereinander und gegenüber anderen Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 2 Nr.10, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) des Baugebiet übergreifend

Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB) "Landschaftsschutzgebiet Westhavelland" und Geschützter Landschaftsbestandteil, (vorhandene Waldfläche)

HP1 Höhenbezugspunkt 1, Schraube Holzmast 29.49m über NN

LB Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 9 Abs.6 BauGB)
Vorhandene Waldfläche

Darstellung der Planunterlage

274 Flurstücksnummer

Teil B, Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgelegt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind nach § 6 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind :

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2

1.1 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe ist mit 44.49m ü. NN festgesetzt.

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

2.1. Im Bereich der Stellplätze, Wege und Zufahrten sind luft- und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße) ist aus Betonsteinpflaster mit Unterbau teilversiegelt durchzuführen.

2.2. Die im Plan angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstzahl, das zweite bzw. dritte Vollgeschoß ist nur als Dachgeschoß zulässig.

2.3. Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4. Eine Bebauung des 6 m- Randstreifens, der an den geschützten Landschaftsbestandteil angrenzt, und des 12 m- Randstreifens, Baumreihe entlang der südlichen Grenze des Plangebietes, ist nicht zulässig.

Teil III Grünordnerische Festsetzungen

Für die Neubepflanzung kommen nur Pflanzen aus der Pflanzliste zur Anwendung

1. In den Bereichen 1 - 4 an der südlichen Abgrenzung, ist die vorhandene Baumreihe mit zusätzlich 15 Bäumen als Lückenschließung zu ergänzen. Als Unterbau sind in einer Breite von 6 m Sträucher zu pflanzen.
2. Als Abgrenzung Mischgebiet zum Spielplatz ist beidersetts der Grundstücksgrenze eine 3m breite freiwachsende Hecke hoher Artenvielfalt mit Überschirmung und insgesamt 3 Bäume zu pflanzen. 1 Baum auf Spielplatz, 2 Bäume auf Mischgebiet.
3. Abgrenzung Spielplatz zur Straße: Anlage einer 4m breiten freiwachsenden Hecke hoher Artenvielfalt und insgesamt 5 Bäume als Schattenspender auf Spielplatzfläche.
4. Grundstücksabgrenzung zur Seminer Straße im Bereich 1: Anlage einer abgestuften dreireihigen Hecke hoher Artenvielfalt im Wechsel von Groß - und Mittelsträuchern mit Überschirmung in einer Breite von 6 m.
5. Zwischen Bereich 1 und 2 Grundstücksabgrenzung: mit beidersetts der Grundstücksgrenze einer 3m breiten Hecke, hoher Artenvielfalt mit Überschirmung und 5 Bäume. Bereich 1 drei Bäume, Bereich 2 zwei Bäume.
6. Straßenabgrenzung zwischen Bereich 2 und 3 (auf den Baugrundstücken) als Hecke hoher Artenvielfalt mit beidersetts 2m Breite mit Überschirmung und 5 Bäume, wobei Bereich 2 drei Bäume und der Bereich 3 zwei Bäume zu setzen hat.
7. Hecke Punkt 6 ist für Zufahrten bis zu einer Breite von 5.00 m zu unterbrechen.
8. Grundstücksabgrenzung zwischen Mischgebiet und Mischgebiet mit beidersetts einer 3m breiten Hecke hoher Artenvielfalt mit Überschirmung und 2 Bäume auf Mischgebiet.
9. Fläche als Abstand zum geschützten Landschaftsbestandteil , Breite 6 m, mit hochwüchsigen und niedrigwüchsigen Sträuchern bepflanzen. Pflanzpflicht gemäß Vorgabe in der Pflanzliste.
9.1. Das Aufasten des Waldsaumes in diesem 6 m - Bereich ist unzulässig. Dies gilt insbesondere für die noch vorhandenen natürlichen Waldränder.
9.2 An der Grundstücksgrenze zum Wald ist, zur Erhaltung des ökologischen Zusammenhanges zwischen Pflanzfläche und Wald, nur ein Wildschutzzaun zulässig.
10. Es sind als Straßenbegleitgrün 92 Bäume in Reihe, außer im Bereich der geschützten Landschaftsbestandteile zu pflanzen.
11. Je angefangene 250 m² der Grundstücksfläche ist ein Baum oder 2 Großsträucher zu pflanzen.
12. Die Größe der Baumscheiben im Straßenraum bzw. in Stellbereichen hat mind. 6 m² zu betragen.
13. In den Punkten 2,3,4,5,6 und 8 bedeutet hohe Artenvielfalt, es sind mindestens 3 Arten aus der Pflanzliste zu pflanzen.
14. Im Planungsgebiet sind Hochborde und Zaunsockel unzulässig.
15. Für alle Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
   - Solitärbäume im öffentlichen Bereich Hochstamm StU 18/20 cm
   - Solitärbäume im privaten Bereich Hochstamm StU 12/14 cm
   - Sträucher mind. als verpflanzter Strauch, Größe 80 - 100 cm

Pflanzliste

Verwendbarkeit der verh. Baumreihe :

- Eichen	Quercus robur
- Eschenahorn	Acer negundo
- Eberesche	Sorbus aucuparia

Zur Begleitung der ökologischen Vielfalt :

- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Holunder	Sambucus nigra
- Schlehe	Prunus spinosa

Großsträucher :

- Faulbaum	Rhamnus frangul
- Haselnuß	Corylus avellana
- Traubenkirsche	Prunus padus

Mittelsträucher :

- Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaeus

Gehölze zur Überschirmung :

- Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Waldkiefer	Pinus sylvestris

Anlage Spielplatz :

Hochwüchsige Sträucher

- Blutpflaume	Prunus cerasifera scat. nigr.
- Salweide	Salix caprea
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Niedrig wüchsige Sträucher

- Apfel - Rose	Rosa villosa
- Besenginster	Cytisus scoparius

Bäume als Schattenspender :

- Birke	Betula pendula
- Ahorn	Acer campestre

Grundstücksabgr. zur Seminer Straße :

Großsträucher

- Faulbaum	Rhamnus frangul
- Haselnuß	Corylus avellana
- Traubenkirsche	Prunus padus

Mittelsträucher :

- Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaeus

Überschirmung :

- Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Eiche	Quercus robur

Grundstücksabgrenzung als Hecke, 5 m und 4 m Breite, mit Überschirmung wie Abgrenzung zur Seminer Straße

Grundstücksabgrenzung zum Mischgebiet, 6 m Breite :

Großsträucher :

- Haselnuß	Corylus avellana
- Salweide	Salix caprea
- Traubenkirsche	Prunus padus

Mittelsträucher :

- Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaeus
- Ahorn	Acer campestre
- Eiche	Quercus robur

Überschirmung :

Pflanzfläche auf Fläche als Abstand zum geschützten Landschaftsbestandteil (Wald), 6 m Breite :

Die Verwendung von Zucht- und Zierformen ist unzulässig.

- Stieleiche	Quercus robur
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Hundsrose (auch Hecken- , Hagebuttenrose)	Rosa canina
- Kratzbeere	Rubus caesius
- Brombeere	Rubus fruticosus
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Birke	Betula pendula
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Pflaume	Prunus domestica
- Ahorn	Acer campestre

Straßenbegleitgrün :

- Spitzahorn	Acer platanoides
- Stieleiche	Quercus robur
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Pflaume	Prunus domestica
- weitere Arten nach Pflanzliste möglich	

[redacted]

Änderung 13.06.01
Änderung 14.05.01
Änderung 04.12.00
Änderung 30.11.00
Änderung 06.10.00

1.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.010,LANGE PANNEN
(alt: Gewerbegebiet Seminer Straße)

PROJEKT	Neu: Bebauungsplan Nr.010 "Mischgebiet, Lange Pannen"		
ZEICHNUNG	PLANZEICHNUNG, TEXTTEIL, VERFAHRENSVERMERKE		
BAUHERR	Friedrich Frase, Clara - Zetkin-Str. 79, 14712 Rathenow		
ARCHITEKT	Contair Bauentwurfs GmbH Abt. Planung, Berliner Straße 28, 14712 Rathenow	09 / 2000 Datum	Unterschrift: Bahner
Zulassungs-Nummer: 50064 / 94	Maßstab: 1:1000	Phase	B. Nr.