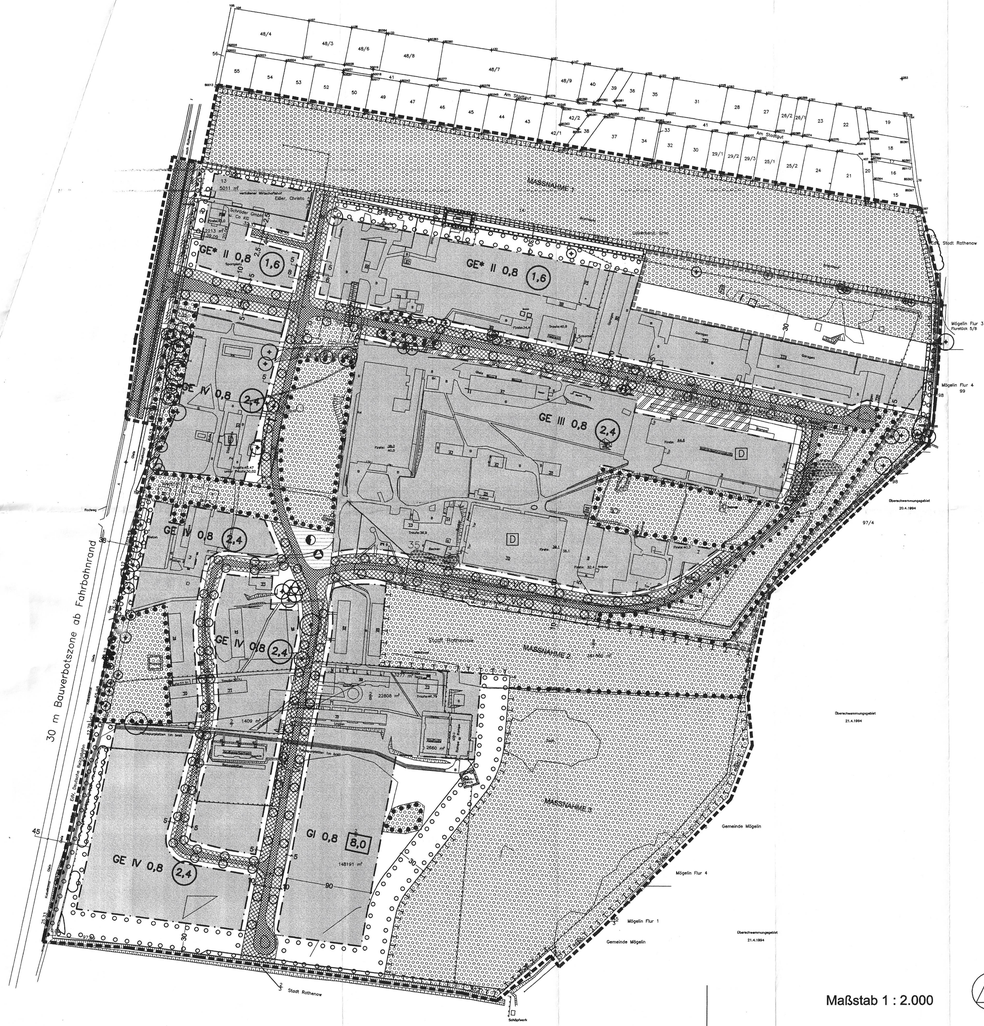

Maßstab 1 : 2.000

Planzeichen gemäß PlanzV vom 18.12.90 und textliche Festsetzungen, sowie Hinweise

1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

GE* eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
In den mit „*" festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
In den mit „**" festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
In den mit „*" festgesetzten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie Brandenburg (Amtsblatt f. Brandenburg, 6. Jahrg., Nr. 49 vom 6. Juli 1995) des MUNR benannt sind. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsleitlinie zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, daß der vorhandene Abstand ausreicht, um Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
In den Industriegebieten sind die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
In den Industriegebieten sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

Im gesamten Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe einschließlich aller Dachaufbauten auf 15 m begrenzt. Bezugsebene ist die vorgelagerte öffentliche Straßenverkehrsfläche (OK Fahrbahn gemessen an der Gehwegkante). (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m.§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

(2,4) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

(8,0) Baumassenzahl als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Bahnanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entfällt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VG Verkehrsgrün

In den als "Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen von 10 m Breite sind notwendige Grundstückszufahrten zulässig. In einem Abstand von 15 m sind Laubbäume der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten und Leitungen um 2 m modifiziert werden. Die Bodenvegetation ist durch Ansaat einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil als Wiese anzulegen und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

Fläche für Entsorgungsanlagen - Wertstoffcontainer

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

öffentliche Grünfläche

8. Artenverwendungsliste

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Als Straßenbäume besonders geeignete Arten sind mit * gekennzeichnet.

- Acer platanoides (Spitzahorn) *
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche) *
- Juglans regia (Walnuß)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche) *
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche) *
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde) *
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einen * gekennzeichnet.

- Acer campestre (Feldahorn) *
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Crataegus laevigata (Roldorn) *
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche) *
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix aurita (Chrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
– Hochstämme mit Ballen 2 x verpflanzt, 10 -12 Stammumfang
– Hochstämme mit Ballen 3 x verpflanzt, 16 -20 Stammumfang

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
– Hochstamm mit Ballen 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
– Solitär mit Ballen 3 x verpflanzt, 125 - 150 cm oder 150 - 200 cm hoch
– Heister mit Ballen 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
– Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch

Sträucher
– Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x verpflanzt, 80 - 100 oder 125 - 150 cm hoch
– auch als Solitär mit Ballen 3 x verpflanzt.

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Selbstklimmer
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia „Engelmann" (Jungfernrebe)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
- Actinidia arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeiferwinde)
- Clematis-Arten
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Jasminum nudiflorum (Echter Jasmin)
- Lonicera-Arten (Geißblätter)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Rosa spec. (Kletterrosen)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

e) Extensive Dachbegrünung
- Moos-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

f) Ausgewählte Arten zur Anlage des 30 m breite Gehölzstreifens und zur Anlage des nördlichen Grünzugs
f1) Bäume 1. Ordnung:
- Quercus robur (Stieleiche) *
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer platanoides (Spitzahorn) *
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Tilia cordata (Winterlinde) *
- Fraxinus excelsior (Esche) *
- Fagus sylvatica (Rotbuche)

f2) Bäume 2. Ordnung
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Acer campestre (Feldahorn) *
- Malus sylvestris (Wildapfel) *
- Sorbus aucuparia (Eberesche) *

f3) Sträucher
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)

f4) Stauden
- Agrosporin repens (Gemeine Quecke)
- Arrhenatherum elatius (Glatthafer)
- Dactylus glomerata (Wiesen-Knäulgras)
- Aegopodium podagraria (Giersch)
- Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel)
- Cardous crispus (Krause Distel)
- Cirsium arvense (Acker-Kratzdistel)
- Daucus carota (Wilde Möhre)
- Galeopsis tetrahit (Stechender Hohlzahn)
- Geum urbanum (Echte Nelkenwurz)
- Geranium robertianum (Stinkender Storchschnabel)
- Hyperiom perforatum (Töpfel-Johanniskraut)
- Lamium album (Weiße Taubnessel)
- Pastinaca sativa (Pastinak)
- Scrophularia nodosa (Knotige Braunwurz)
- Silene dioica (Rote Lichtnelke)
- Tanacetum vulgare (Rainfarn)
- Urtica dioica (Große Brennessel)

g) Ausgewählte Gehölzarten zur Anlage eines Feuchtgebietes
Bäume 1. Ordnung
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Betula pubescens (Moorbirke)
- Fraxinus excelsior (Esche) *
- Salix alba (Silberweide)

Bäume 2. Ordnung
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche) *

Sträucher:
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa carlina (Hundsrose) u.a. spec
- Salix aurita (Chrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinerea (Grauweide)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

h) Ausgewählte Gehölzarten zur Bepflanzung des Erdwalls
Bäume
- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

9. Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Aufschüttungen - Erdwall

Der Im Plan mit einer Breite von 10 m zeichnerisch festgesetzte Erdwall ist mit einer Höhe von 3,50 und einer Stegbreite von 3,00 m herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB) und mit Arten der Artenverwendungsliste (Bepflanzung Erdwall) zu bepflanzen. Pflanzdichte: 1 Baum pro 50 qm / 1 Strauch pro 2 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

Umgrenzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche 1 - Nördlicher Grünstreifen
Diese Fläche ist in einem Flächenverhältnis von 60% mit Gehölzen zu bepflanzen und zu 40% als Wiese anzulegen.
a) Die Gehölzgruppen sind in den Baum- und Straucharten der Listen f1) bis f3) in folgender Dichte anzulegen: Bäume 1. Ordnung 3 m x 3 m, Bäume 2. Ordnung 2 m x 2 m, Sträucher 1 m x 2 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
b) Die Wiese ist durch Ansaat einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Fläche 2 - Kiefernwald
Die Fläche ist als Eichen-Kiefern-Mischwald zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB). (1 Baum pro 2 m²)

Fläche 3 - Offenland im Südosten
Die Grünfläche ist als Ruderal- und Wiesenfläche zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind die 30 m breiten Gehölzstreifen wie folgt anzulegen:
a) Bepflanzung der mittleren 10 m mit Bäumen 1. Ordnung (s. Artenliste), Pflanzdichte 3 x 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
b) Bepflanzung der zu beidseitig anschließenden 7 m mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern (s. Artenliste), Pflanzdichte für Bäume 2 x 2 m, für Sträucher 1 x 2 m. Anlage der äußeren 3 m als Staudensaum (s. Artenliste) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die kleiner als 30 m bemessenen Bereiche der Randeingrünung sind nach b) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender zusammenhängender Gehölzbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Bei Sammelstellplätzen ist je 5 Stellplätze 1 Baum gem. Artenverwendungsliste a) oder b) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) - nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope - i.V.m. der Festsetzung zu § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB [N]

11. Regelungen für den Denkmalschutz

[D] Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung bzw. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

13. Nachrichtliche Übernahmen [N]

Flurstücksgrenze [N]

vorhandene Bebauung [N]

Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 12.04.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Rathenow, den 30.9.02

Seeger — Bürgermeister
K. Müller — (Müller) Vorsitzender der SVV
Siegel

2. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.01 **zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**
Rathenow, den 30.9.02

Seeger — Bürgermeister
K. Müller — (Müller) Vorsitzender der SVV
Siegel

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 27.06.01 **die Auslegung der Änderungsplanung mit Begründung beschlossen.**
Rathenow, den 30.9.02

Seeger — Bürgermeister
K. Müller — (Müller) Vorsitzender der SVV
Siegel

4. Der Entwurf der Änderungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 27.05.-28.06.02 **nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,** im Amtsblatt Nr. 03 vom 02.05.2002 **ortsüblich bekanntgemacht worden.**
Rathenow, den 30.9.02

Seeger — Bürgermeister
K. Müller — (Müller) Vorsitzender der SVV
Siegel

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.02 **geprüft.**
Rathenow, den 30.9.02

Seeger — Bürgermeister
K. Müller — (Müller) Vorsitzender der SVV
Siegel

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 3.10.02 **von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gebilligt.**
Rathenow, den 30.9.02

Seeger — Bürgermeister
K. Müller — (Müller) Vorsitzender der SVV
Siegel

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
J. Kynchel 07.10.02
Landkreis Havelland — Amt für Vermessung und Liegenschaften

Stadt Rathenow

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 015 GEWERBEPARK "HEIDEFELD" 1. Änderung

Bearbeitung:
Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101 / 582106
Fax: 06101 / 582108

Bearbeitungsstand: 01/02