

INHALTSVERZEICHNIS

- Deckblatt
- Wichtige Angaben und Hinweise
- Textliche Festsetzungen
- Ortsübersicht
- Flurkartenauszug
- Planzeichnung mit Text Teil A, Verfahrensvermerke

Wichtige Angaben und Hinweise

-Das vom Investor Herrn Friedrich Friese zur Bebauung vorgesehene Flurstück 81/11 grenzt an das Flurstück 81/4 das ebenfalls vom Investor erworben wurde.

Der vorhandene sanierungsbedürftige Wohnblock steht auf der Flurstücksgrenze zu gleichen Teilen auf beiden Grundstücken. Da der Investor die Sanierung und Modernisierung dieses Wohnblockes beabsichtigt, ebenso zu einem späteren Zeitpunkt auch die Sanierung der auf dem Flurstück 81/4 befindlichen 2 Wohnblöcke vorsieht und weitere Neubauten plant, ist das aus planungstechnischen Gründen mit berücksichtigt worden.

-Die für den Wohnblock erforderliche Gemeinschaftsfläche sowie Stellplätze liegen teilweise auf Flurstück 81/11 und sind als solche gekennzeichnet.

-Der Vorhaben - u. Erschließungsplan wurde nach einem Katasterauszug gefertigt, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit der Flurgrenzen keine Gewähr. Vor der Parzellenvermessung ist eine Grenzfeststellung erforderlich.

Teil B Textliche Festsetzungen (beziehen sich nur auf geplante Neubauten)

1. Das Grundstück wird im Geltungsbereich des Vorhaben -u. Erschließungsplanes Gemarkung Rathenow, Flur 28, Flurstück 81/11 als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 der Bau NVO festgelegt.

2. Festsetzungen nach §9 Bau NVO

Grundstücksgrößen : Parzellen ca.450-750 m²

3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

3.1 Fassaden: - gemischte Fassaden, wie Putz-, Klinker-, Holzfassaden

- Erker, Balkone

3.2 Dachform: - Satteldach , Dachneigung $\geq 28^\circ$ und ähnliche Dachformen wie Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig

- Garagen auch mit Pultdach, Mindestdachneigung 7° zulässig

3.3 Dacheindeckung: Ziegeldacheindeckung oder Betondachsteine

3.4 - Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Höhenangabe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OFF EG) im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall festgesetzt

- Traufhöhe :max. 5,00 m

- Firsthöhe : max. 10,00 m

- Dachneigung : $\geq 28^\circ$

3.5 Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstzahl

3.6 Einfriedungen nach Bauordnung

3.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den Fassaden von Gebäuden zulässig

3.8 Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden

3.9 Erker und Balkone können die Bebauungsgrenze überschreiten

3.10 Die eingetragene Bebauung ist als Vorschlag zu werten

3.11 Erschließung

Reinwasser : Versorgungsleitung vorhanden Anschluß in Planung

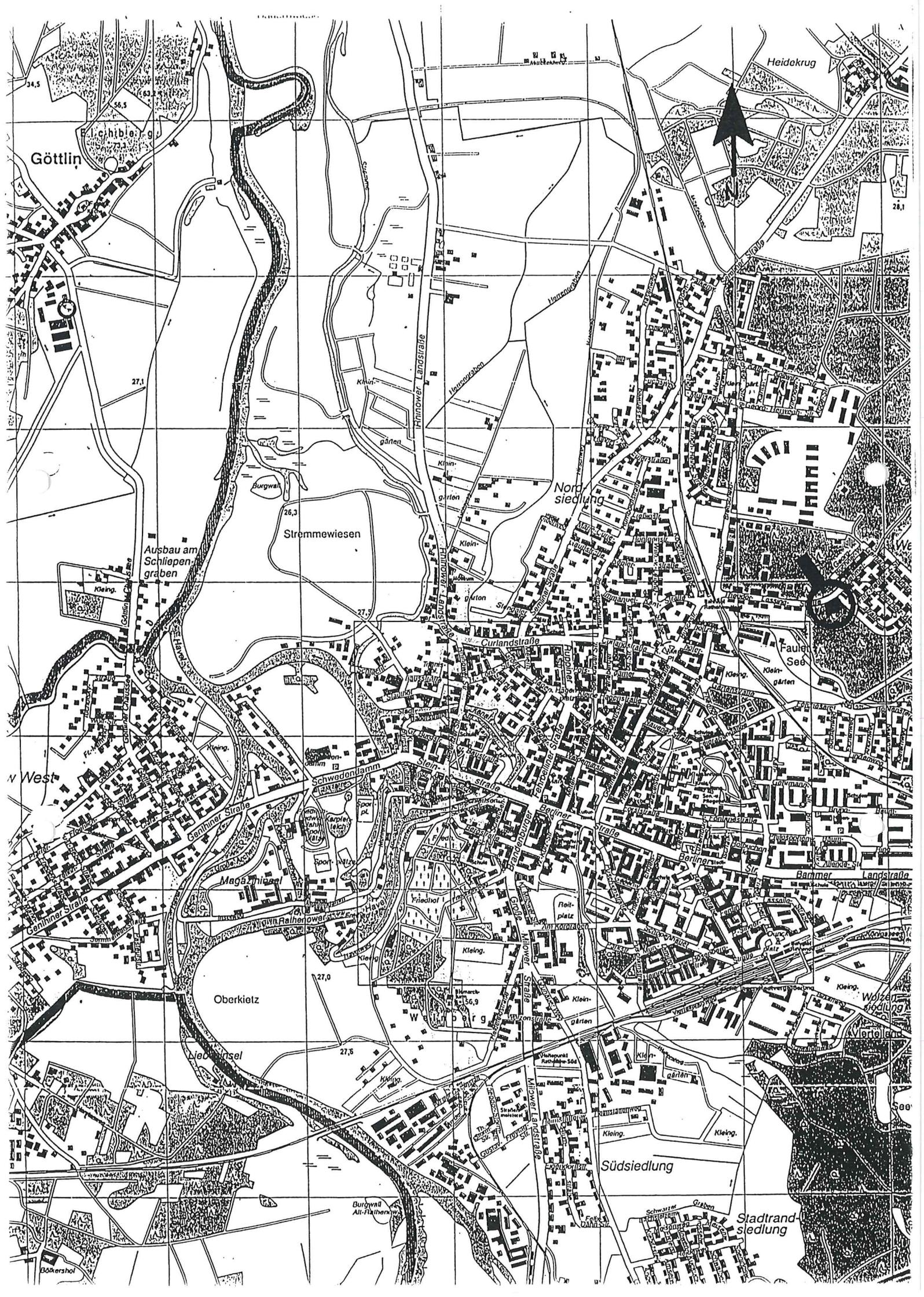
Abwasser : Zentrale Entsorgungsleitung vorhanden Anschluß in Planung

Elektroenerg.: Versorgungsleitung vorhanden Anschluß in Planung

Erdgas : Versorgungsleitung vorhanden Anschluß in Planung

Heizung : Gasheizung, Elektroheizung

Telekom : in Planung



Götting

Heidekrug

Ausbau am Schlepengraben

Stremmewiesen

Nord-siedlung

Faulen See

West

Magazin

Oberkielz

Südsiedlung

Stadtrand-siedlung

1. Lage und Abmessung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabens-u. Erschließungsplanes, umfaßt ein Gebiet im nördl. Teil der Stadt Rathenow.

Es liegt an der Lessingstraße in Rathenow-Nord und schließt sich an das Wohngebiet "Waldsiedlung" an.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Im Zuge der Gesamtanierung von GUS-Liegenschaften (Wohnblöcke) in der Lessingstraße in Rathenow-Nord, ist ein Konzept für die Komplexbildung der Liegenschaften erarbeitet worden.

Die Gesamtinvestition sieht den Bau von Wohneigenheimen vor, sowie die Schaffung von altersgerechten Wohnungen als Integrationsbau zwischen dem sozialgebundenen Wohnungsbau und der geplanten Eigenheimsiedlung.

Damit wird die Möglichkeit gegeben eine Wohnanlage zu bauen, die verschiedene Generationen und soziale Strukturen unserer Stadt Rathenow vereint.

3. Lage im Raum und übergeordnete Planungen

Die Flächen sind ehemalige GUS-Liegenschaften, die an den Investor Friedrich Friese verkauft wurden und von weiteren GUS-Liegenschaften, nach Norden liegend abgegrenzt sind, sowie von dem Wohngebiet Waldsiedlung in Rathenow und Stadteinwärts durch eine Bungalowsiedlung und der Bahnstrecke Rathenow-Nord (Neustadt/Dosse) abgegrenzt sind.

Dabei wird die vorhandene Infrastruktur Gas, Wasser und Elektroanschlüsse für die Investition genutzt, sowie das vorh. Straßennetz einbezogen.

4. vorhandene Nutzung

Im Plangebiet erfolgt z.Zt. keine Nutzung der Liegenschaften für Wohnzwecke oder gewerbliche Nutzung.

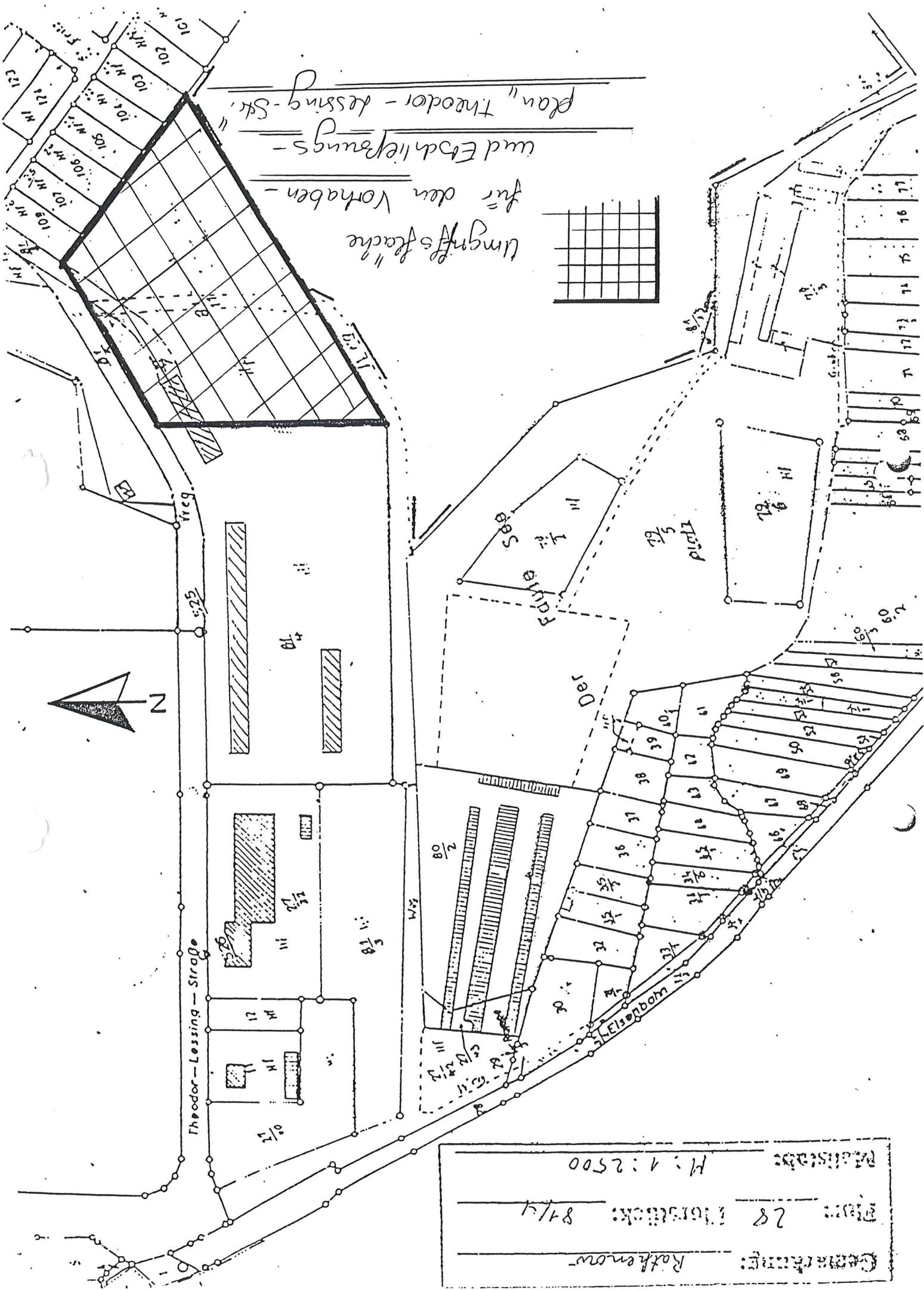
Die übrigen Flächen sind Brachland mit einem Heizhaus als Funktionsgebäude für die Beheizung der ehem. Wohnungen für die Armeeangehörigen.

Dieses Heizhaus ist für den Abriß vorgesehen.

5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wird z.Zt. ein Grünordnungsplan erarbeitet.

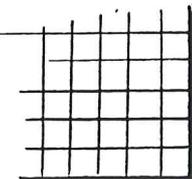
Gemeindefür: Rathenow
 Blatt: 28
 Maßstab: 1:2500
 Datum: 8/14

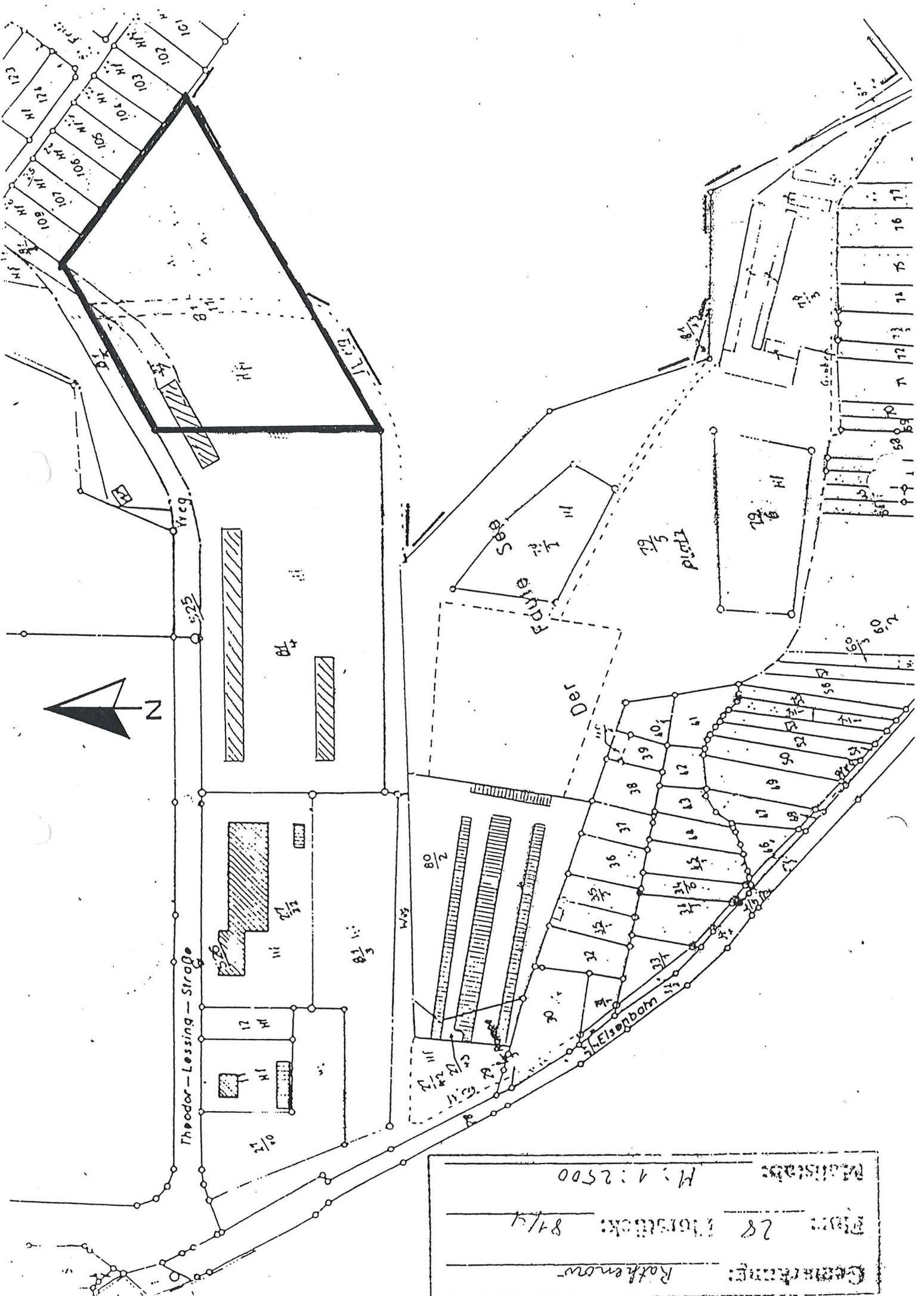


Umgiftsfläche
 für den Vorhaben-
 und Erdlieferungs-
 plan "Theodor-Lessing-Str."

Theodor-Lessing-Strasse

Weg





Theodor-Lessing-Straße

Weg

Gemarkung: Rathenow
 Blatt: 28 Urstück: 84/4
 Maßstab: M: 1:2500

Hf

79

12 Hf

11 Hf

81 1/2

Weg

Hf

82

83

80 2

11 Hf

12 Hf

13 Hf

14 Hf

15 Hf

16 Hf

17 Hf

18 Hf

19 Hf

20 Hf

21 Hf

22 Hf

23 Hf

24 Hf

25 Hf

26 Hf

27 Hf

28 Hf

29 Hf

30 Hf

31 Hf

32 Hf

33 Hf

34 Hf

35 Hf

36 Hf

37 Hf

38 Hf

39 Hf

40 Hf

41 Hf

42 Hf

43 Hf

44 Hf

45 Hf

46 Hf

47 Hf

48 Hf

49 Hf

50 Hf

51 Hf

52 Hf

53 Hf

54 Hf

55 Hf

56 Hf

57 Hf

58 Hf

59 Hf

60 Hf

61 Hf

62 Hf

63 Hf

64 Hf

65 Hf

66 Hf

67 Hf

68 Hf

69 Hf

70 Hf

71 Hf

72 Hf

73 Hf

74 Hf

75 Hf

76 Hf

77 Hf

78 Hf

79 Hf

80 Hf

81 Hf

82 Hf

83 Hf

84 Hf

85 Hf

86 Hf

87 Hf

88 Hf

89 Hf

90 Hf

91 Hf

92 Hf

93 Hf

94 Hf

95 Hf

96 Hf

97 Hf

98 Hf

99 Hf

100 Hf

101 Hf

102 Hf

103 Hf

104 Hf

105 Hf

106 Hf

107 Hf

108 Hf

109 Hf

110 Hf

111 Hf

112 Hf

113 Hf

114 Hf

115 Hf

116 Hf

117 Hf

118 Hf

119 Hf

120 Hf

121 Hf

122 Hf

123 Hf

124 Hf

125 Hf

126 Hf

127 Hf

128 Hf

129 Hf

130 Hf

131 Hf

132 Hf

133 Hf

134 Hf

135 Hf

136 Hf

137 Hf

138 Hf

139 Hf

140 Hf

141 Hf

142 Hf

143 Hf

144 Hf

145 Hf

146 Hf

147 Hf

148 Hf

149 Hf

150 Hf

151 Hf

152 Hf

153 Hf

154 Hf

155 Hf

156 Hf

157 Hf

158 Hf

159 Hf

160 Hf

161 Hf

162 Hf

163 Hf

164 Hf

165 Hf

166 Hf

167 Hf

168 Hf

169 Hf

170 Hf

171 Hf

172 Hf

173 Hf

174 Hf

175 Hf

176 Hf

177 Hf

178 Hf

179 Hf

180 Hf

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Theodor-Lessing-Straße“ Pl.Nr. 021 in Rathenow

Satzung

§ 1

- (1) Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Text zum Satzungsbeschuß.
- (2) Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 81/26 der Flur 28 in Rathenow.
Er wird begrenzt durch die Theodor-Lessing-Straße im Norden, im Osten durch die Waldsiedlung, im Süden durch den Stadtwald und im Westen durch die Plattenbauten der Theodor-Lessing-Straße.
- (3) Das maßgebliche Planexemplar wird im Archiv des Bauamtes zur Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

- (1) Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Für das Wohngebiet
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die Geometrie der Gebäude und die Fassadengestaltung festgesetzt.

Folgende Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden festgesetzt.

- Wohngebiet:	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,2
	Vollgeschoß	max II

- (3) Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §§ 22 und 23 BauNVO festgelegt.
- (4) Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Theodor-Lessing-Straße als öffentliche Straße bindet die Wohnstraßen des neuen Gebietes an. Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken erfolgen über die geplanten Wohnstraßen.

- (5) Für die Durchgrünung des Wohngebietes ist eine Pflanzliste und textliche grünordnerische Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt worden. Die öffentlichen Grünflächen werden auf Grundlage des Vertrages vom Vorhabenträger ausgelegt.
- (6) Die stadttechnische Erschließung des Standortes ist über die Theodor-Lessing-Straße realisierbar. Die Anbindepunkte sind mit der Straßenerneuerung vorgesehen worden. Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungsanlagen ist zwischen der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Stadtverwaltung dem Vorhabenträger gem. § 124 Abs. 2 BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe des Vertrages.

Rathenow,

Lünser
Bürgermeister