Verfahrensvermerke

Die Stadt Rathenow hat am 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadtinsel – Große Burg-/Baderstraße" Pl.Nr.023 a in öffentlicher Sitzung beschlossen (Drucksachennummer: 056/06).
Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt 06/06 am 17.07.2006 bekannt gemacht.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 10.10.2006 statt.
Ort und Zeit sind am 25.09.2006 im Amtsblatt 07/06 ortüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.11.2006 bis zum 18.12.2006 durchgeführt.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2006.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die Stadt hat am 19.03.2008 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen geprüft und gebilligt.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die Stadt Rathenow hat am 19.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.03.2008 im Amtsblatt 01/08 ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2008 bis zum 19.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2008

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom16.06.2008 bis zum 04.07.2008 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 30.05.2008 im Amtsblatt 03/08

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.
Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 13.06.2008.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die Stadt hat am 20.08.2008 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen geprüft und gebilligt.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Altstadtinsel Große Burg-/Baderstraße" Pl.Nr. 023 a wurde am 20.082008 in einer öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Altstadtinsel Große Burg-/Baderstraße" Pl.Nr. 023 a bestehend aus der Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 18.09.2008

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Altstadtinsel Große Burg-/Baderstraße" Pl.Nr. 023 a ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.10.2008 in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Rathenow, den 12.01.2009

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Planzeichnung - Teil A

Nachweis zur Planunterlage

Amtlicher Lageplan zur B-Planerstellung, bestätigt durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) J. Kuschel, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur; Gaußstraße 1, 14715 Rathenow

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV'90 sowie den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 03.09.1997; Abl.Bbg. S. 846). Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow, 13.10.08

Ort, Datum

Dipl.-Ing. J. Kuschel

Unterschrift

Siegel

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Bodendenkmals "mittelalterlicher, frühneuzeitlicher Stadtkern" gemäß des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Hinweis:

In Teilen des Plangebietes können Kampfmittel vorhanden sein!
Vor Erdarbeiten ist eine Freigabe einzuholen.

Hinweis:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 10 ist für die Gründung der Hauptgebäude ein Pfahlgründung mittels Kleinbohrpfähle vorzusehen. Die punktförmig angeordneten Pfähle sind mit einer Rostbalkenkonstruktion zu verbinden.

Die Unterkante der Rostbalkenkonstruktion darf folgende Höhenwerte nicht unterschreiten:

WA 4	28.3 üHN
WA 5 und 10	28.2 üHN

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Bezeichnung der Baugebiete 1.....10
- WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) Bezeichnung der Baugebiete 1.....2
- WB1 — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) mit gesonderten textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1,3 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO und BbgBO)

- II-III — als Mindest- und Höchstmaß z. B. II-III
- III — zwingend z. B. III

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- G — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- DH — nur Doppelhaus und Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
- C — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB) Zweckbestimmung: Carports
- A — Baufeld mit besonderer textlicher Festsetzung

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkplatzfläche
- V — öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich
- PV — private Verkehrsfläche
- Fussweg

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und (6) BauGB)

- O — öffentliche Grünfläche

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 und (6) BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 (6) BauGB)

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Nr. — Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- Abgrenzung von Straßenverkehrsflächen zum öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich

Pflanzenliste Laubbäume

Feldahorn...Acer campestre
Spitzahorn...Acer platanoides
Sandbirke...Betula pendula
Esche...Fraxinus excelsior
Stieleiche...Quercus robur
Traubeneiche...Quercus petraea
Winterlinde...Tilia cordata
Flatterulme...Ulmus laevis
Platane...Platanus x acerifolia

Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
WA	WA	0,4	1,2	II-III	G
WA	WA	0,4	1,2	II-III	G
WA	WA	0,4	1,2	II-III	O
WA	WA	0,4	1,2	II-III	O
WA	WA	0,4	1,2	II-III	O / DH
WA	WA	0,4	1,2	II-III	O / DH
WA	WA	0,4	1,2	III	O / DH
WA	WA	0,4	1,2	III	O / DH
WA	WA	0,4	1,2	III	O / DH
WA	WA	0,4	1,2	II-III	O
WB	WB	0,6	1,6	III-IV	G
WB	WB	0,6	1,6	III-IV	G

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. BBl S. 210), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.06.2006 (GVBl. 07 S. 74)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. 2005 I S. 186)

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 350)

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215)

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. BBl S. 50 (2005))

Textliche Festsetzungen - Teil B

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den besonderen Wohngebieten (WB) sind alle nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind von den im § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)
1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 4 - WA 10) sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig.
(§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauGB
1.4 In den allgemeinen Wohngebieten können von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 von Hundert überschritten werden.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlage um 40 von Hundert überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 dürfen Gebäudeteile bis zu 2 m von der Baulinie zurückgesetzt werden.
Die Gebäudeteile dürfen je 10,00 m Gebäudebreite bis insgesamt 3,00 m breit sein.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 dürfen die Mittelgebäude der Hausgruppen die Baulinie um maximal 2 m unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S.3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

3. Nebenanlagen

3.1 In dem besonderen Wohngebiet WB A mit der Kennzeichnung A sind nur den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Carports sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 auch in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 ist ein Zurücksetzen von Garagen oder Carports bis zu 2,00 m von der Baulinie zulässig.
4.3 Im Wohngebiet WA 4 sind aneinander gebaute Carports/Garagen aus gleichem Material zu errichten. Das straßenseitige Erscheinungsbild muss eine einheitliche Ansicht ergeben.
Die First- und Traufhöhen der aneinander gebauten Carports/Garagen sind gleich hoch zu gestalten.
4.4 Im gesamten Geltungsbereich sind Halbtief und Tiefgaragen unzulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten für die besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume, gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau" nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgebildet werden. Außenbauteile müssen folgende bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen:
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten - mind. 45 dB Aufenthaltsräume in Büroräumen mind. 40 dB (A)

5.2 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung der Jederlitzer Straße mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Punkt 10) auszustatten, sofern sie nicht über ein weiteres zum Lüften geeignetes Fenster an einer anderen Gebäudefassade verfügen. Die Lüftungseinrichtungen müssen Luftwechselraten von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmmaßes garantieren.

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Stellplätze sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und Stellflächen sowie Zufahrten auf dem jeweiligen Baugrundstück sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.
6.2 Die festgesetzten Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mind. 25 Stck Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18 - 20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste „Bäume" zu verwenden.
6.3 Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mind. 1 Stck Laubbaum in der Mindestpflanzqualität StU 18 - 20 cm zu anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste „Bäume" zu pflanzen.
6.4 Die unter 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 2 Fauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Fassadengliederung

1.1 Die Festsetzung der Baulinien bezieht sich auf Fassadenabschnitte mit einer Länge von max. 10m. Gebäude, welche dieses Maß überschreiten, sind zu gliedern.

2. Fassaden

2.1 Außenwandflächen sind verputzt, als Ziegelsichtmauerwerk oder mit roten Klinkerverblendern herzustellen. Holzverkleidungen sind nur im Giebeldreieck des Daches oder als Verkleidung von Dachgauben zulässig.
Sichtbeton darf bei Hauptgebäuden nur für konstruktive und gliedernde Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze verwendet werden.
2.2 Wird die Fassade in Sockel- und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von den übrigen Fassadenflächen durch Farbton oder Material abzusetzen. Die Festsetzung gilt nicht für Fassaden aus Sichtmauerwerk.

3. Dächer

3.1. Für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind nur Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig.
Die Dachneigung wird mit 40 ° - 55 ° festgesetzt. Dauerhaft begrünte Dächer sind für Nebenanlagen zulässig.
3.2. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegel- oder Betonsteineindeckung zu erfolgen.
3.3. Dachaufbauten, Dachgauben und -einschnitte sind zulässig, wenn sie die Traufe nicht unterbrechen und wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet. Der Mindestabstand von der Außenkante der Giebelwand soll 1,50 m betragen.
3.4 Firste der Hauptgebäude sind entsprechend der Längsachse des Gebäudes anzuordnen.

3.5 Solaranlagen auf den Dächern der Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich auf der nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Seite befinden. Wenn die Hauptgebäude nach Süden orientiert sind (Straßenseite) sind ausnahmsweise Solaranlagen auf Dächern von Nebengebäuden zulässig, wenn diese von der Straße nicht einsehbar sind.
3.6 Ist aufgrund der Lage des Hauptgebäudes nur ein Anbringen der o. g. Anlage auf der Straßenseite möglich, sind diese als Solar-Dachsteinsysteme zu montieren.

4. Unterkellerungen

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Unterkellerungen unzulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Die Baulfläche A im allgemeinen Wohngebiet (WA 4) in denen ein Gebäude nicht den Abschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche bildet,ist durch eine Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,50m und höchstens von 2,00m einzufrieden.

6. Denkmalschutz

6.1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude und für Gebäude mit geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 23 a
"Altstadtinsel - Große Burg- / Baderstraße"

	Datum	Zeichen
bearbeitet	07/08	Klaus
gezeichnet	07/08	Ast
geprüft:		
Datum	10.07.2008	
Maßstab	1 : 500	

Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitet: Stadtverwaltung Rathenow
Bau- und Ordnungsamt
14712 Rathenow
Berliner Straße 15
Tel. 03385/596-563 Fax. 596-1046