Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 24
"Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal"

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ...13.09.2006..... den Entwurf mit Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..25.09.2006.. ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum ..Rathenow, d. 23.04.2007..

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan wurde am ....18.04.2007.... als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Ort, Datum ..Rathenow, d. 23.04.2007..

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 BauGB beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom ..03.08.2006 und 23.10.2006..

Ort, Datum ..Rathenow, d. 23.04.2007..

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum ..Rathenow, d. 23.04.2007..

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ...28.06.2006...... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ..17.07.2006.... ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum ..Rathenow, d. 23.04.2007..

Stadt Rathenow

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ....18.04.2006.. die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum ..Rathenow, d. 23.04.2007..

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Datum vom ..22.09.2006.. hat gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..10.10.2006.. bis ..13.11.2006.. öffentlich ausgelegen.

Ort, Datum ..Rathenow, d. 23.04.2007..

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

~~Die Genehmigung gemäß §6 BauGB erfolgte am .... Genehmigungs-Nr. ....~~

~~Ort, Datum ....~~

~~............ Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung~~

.... Bürgermeister

Siegel

~~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, ist am ...30.04.2007...... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzung für die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß §215 BauGB hingewiesen worden.

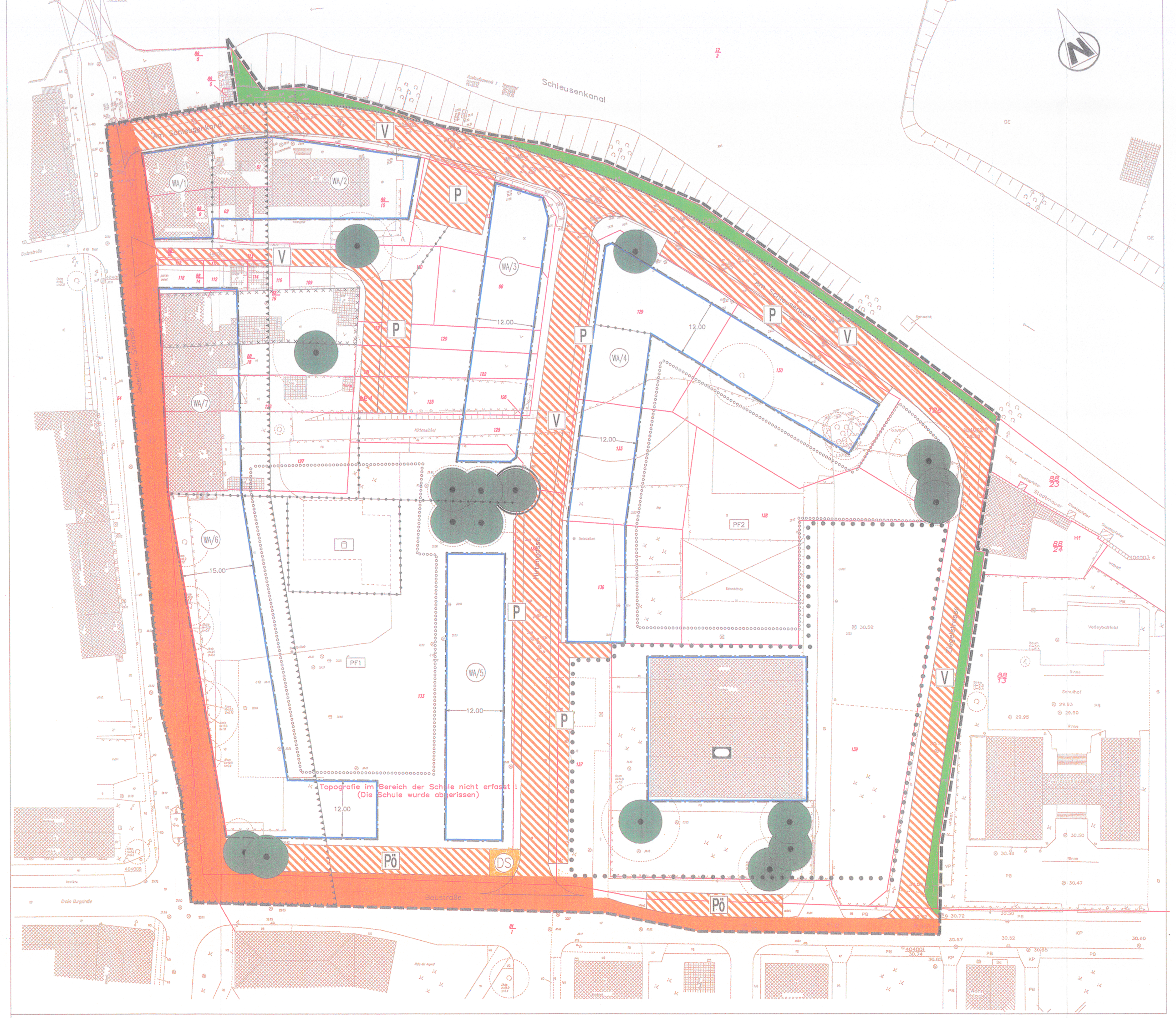
Ort, Datum Rathenow, den 9.05.08

.... Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.... Bürgermeister

Siegel

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.

RN 27.04.07
Ort, Datum

.... Unterschrift

Siegel

Zeichenerklärung

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

- WA/... — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Bezeichnung der Baugebiete 1 7
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr 5. 6. BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- 0,6 — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

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

- II — als Höchstmaß z.B. II
- 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)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Pö — öffentliche Parkplatzfläche
- P — private Parkplatzfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich

Hinweis:
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des flächenhaften Bodendenkmals "Mittelalterlicher / Historischer Stadtkern Rathenow"!
Es gelten hier die Regelungen des BbgDSchG!

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

Flächen für Versorgungsanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)

- DS — Flächen für Anlagen zur Erfassung von Wertstoffen des dualen Systems

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

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz (innerhalb einer privaten wohnungsnahen Freifläche)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB)

- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- PF1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bezeichnung der Pflanzflächen) (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 (5) Nr. 3 u. (6) BauGB) **Kennzeichnung**

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen

Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
WA/1	WA	0,4	0,9	III	G
WA/2	WA	0,4	0,8	II-III	o
WA/3	WA	0,4	0,8	II-III	o
WA/4	WA	0,4	0,8	II-III	o
WA/5	WA	0,4	0,8	II-III	o
WA/6	WA	0,4	0,9	III	G
WA/7	WA	0,4	0,9	IV	G

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1229)
- 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), geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. BBl S. 273)
- 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 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA/3 und WA/4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Immissionsschutz

4.1 Innerhalb der Fläche 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 Luftschalldämmaße aufweisen:
von Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten - mindestens 45 dB
von Aufenthaltsräumen in Büroräumen - mindestens 40 dB(A).

4.2 Auf der schallbelasteten Gebäudeseite befindliche Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Punkt 10) vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 kbm/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmaßes garantieren.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Stellplätze sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

5.2 Die Pflanzfläche PF 1 ist mit mindestens 20 Stk Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18-20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Bäume" zu verwenden.

5.3 Die Pflanzfläche PF 1 ist mit mindestens 300 qm Strauchpflanzung zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt je qm 0,5 Pflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden.

5.4 Die Pflanzfläche PF 2 ist mit mindestens 20 Stk Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18-20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Bäume" zu verwenden.

5.5 Die Pflanzfläche PF 2 ist mit mindestens 300 qm Strauchpflanzung zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt je qm 0,5 Pflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden.

5.6 Entlang der Erschließungsstraße (Hirtengasse) sind mindestens 12 Stück Bäume der Pflanzqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Bäume" zu verwenden.

5.7 Die unter 5.2 - 5.6 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO

1 Dachformen

Im gesamten Plangebiet sind Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 55° auszuführen. Die Kombination dieser Dachformen ist zulässig.

2 Dachgaupen und Dacheinschnitte

Die Gesamtfläche aller Dachgaupen je Dachfläche darf nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Ist nur eine Dachgaupe vorgesehen, darf deren Breite nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat aus Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen klassischrot, ziegelrot, naturrot, dunkelbraun, granit, braun, oder herbstlaub zu erfolgen. Die Seitenwände und die Eindeckung von Dachgaupen dürfen abweichend mit farbig angeglichenen Blechen, Glasvliesschindeln oder kleinformatigen Plattendeckungen ausgeführt werden.

4 Fassadengestaltung

In den Baufeldern 3 und 4 des allgemeinen Wohngebietes sind die Fassaden von Gebäuden in Richtung Stadtkanal in rotem Ziegelsichtmauerwerk oder mit roten Klinkerverblendern auszuführen. Im übrigen Plangebiet sind die Fassaden von Gebäuden in ortstypischen Materialien wie Sichtmauerwerk oder Feinputz auszuführen. Geputzte Flächen sind in hellen Farbtönen, RAL-Farbskala, Farbnummern 1001, 1002, 1013 bs 1015, 9001, 9010 oder 9018 auszuführen.

5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachform, der Dachgaupen, der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung im Sinne der örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1 bis 4 einheitlich zu gestalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzenliste Sträucher

Feldahorn...*Acer campestre*
Roter Hartriegel...*Cornus sanguinea*
Haselnuß...*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn...*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn...*Crataegus laevigata*
Europäisches Pfaffenhütchen...*Euonymus europaeus*
Gemeine Heckenkirsche...*Lonicera xylosteum*
Wildapfel...*Malus sylvestris*
Wildbirne...*Pyrus communis*
Schlehe...*Prunus spinosa*
Kreuzdorn...*Rhamnus cantharticus*
Hundsrose...*Rosa canina*
Weinrose...*Rosa rubiginosa*
Sal-Weide...*Salix caprea*
Schwarzer Holunder...*Sambucus nigra*

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*

	Datum	Zeichen
bearbeitet	01/07	Roßm/Uehl
gezeichnet	01/07	Roßmann
geprüft: .... Dipl.-Ing. U. Uehlein		
Datum	08.01.2007	
Maßstab	1 : 5oo	

Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitet:

Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung
Herberg - Uehlein - Gruehn
14712 Rathenow / Puschkinstr. 77 Tel. 03385/509750
Fax. 03385/504634 e-Mail: mail@gfu-net.de