STADT RATHENOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

„ALTSTADTINSEL - WOHNGEBIET AM STADTKANAL“

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.01.96 erfolgt.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung -

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

03. In Übereinstimmung mit den §§ 2 Abs. 2 und 19 Abs. 1 BauGB - MaBnahmenG wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Den Bürgern wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

04. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.06.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister - Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung -

05. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

06. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 und 19 Abs. 1 BauGB-MaBnahmenG für die Zeit vom 26.08.98 bis 26.09.98 während folgender Zeiten (Tag, Stunde) Mo.,Di.,Do.,Fr. 9.00-12.00 Uhr, Mo.,Di.,Do. 13.00-16.00 Uhr, Mittwoch geschlossen, Fr. 13.00-15.00 Uhr öffentlich ausgelegen.

In Übereinstimmung mit den §§ 2 Abs. 2 und 19 Abs. 1 BauGB - MaBnahmenG wurde von der Auslegung benachrichtigt. Anregungen konnten abgegeben, den Bürgern wurde Gelegenheit zur Erörterung der Planung innerhalb der Auslegefrist gegeben, hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.07.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

07. Die Verwendete 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gewährleistet.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) Dipl.-Ing. (FH) Johannes Kuschel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Friedrich-Ebert-Straße 1 14712 Rathenow

08. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 06) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung, für die Zeit vom 19.01.99 bis 19.02.99 während folgender Zeiten (Tag, Stunde) Mo.,Di.,Do. 9.00-12.00, 13.00-16.00 Uhr, Mittwoch geschlossen, Fr. 9.00-12.00 Uhr erneut 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, am 11.01.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

09. Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister - Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung -

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 30.04.99 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.04.99 gebilligt.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister - Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung -

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.10.99 unter Auflagen und Hinweisen erteilt.

Rathenow, den 27.04.99 (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

13.- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: - bestätigt.

Rathenow, den (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister - Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung -

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

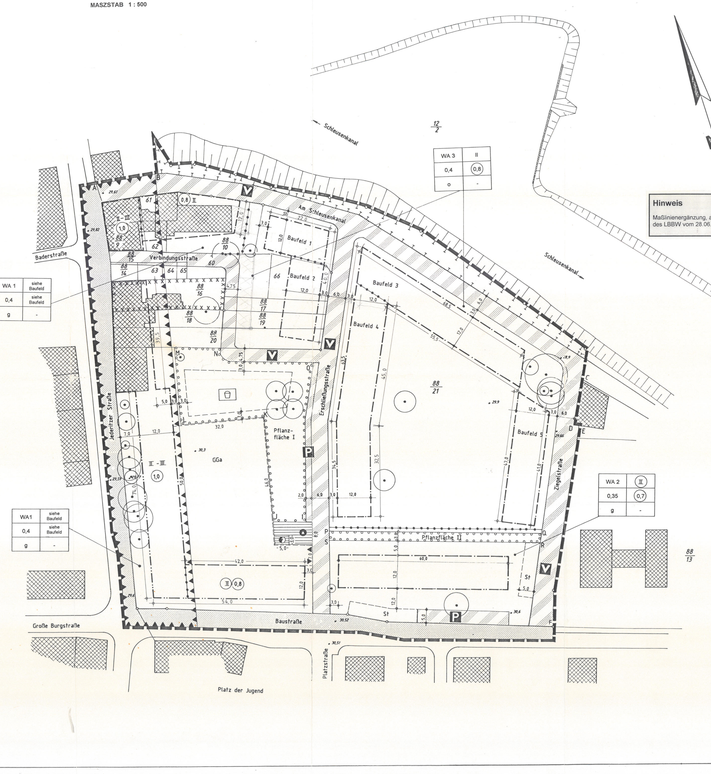
Rathenow, den (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

15. 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 erteilen ist, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.8 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rathenow, den (Dirk Datzyk, Siegelstruck) - Der Bürgermeister -

PLANZEICHNUNG - TEIL A -

MASSSTAB 1 : 500



Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des flächenhaften Bodendenkmals „mittelalterlicher/ historischer Stadtkern Rathenow“.

Hinweis

Das Vorhabengebiet ist insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet. Für die konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Hinweis

Maßvinienergänzung, als Auflage der Genehmigung des LBBW vom 28.06.1999.

Amtlicher Lageplan

Überschrift

Auftrag-Nr.: 0775201-4 Arch.-Nr.:

Maßstab 1:500 Lagebezug (u. UTM)

Baugenehmigungsbehörde Rathenow

Gesch. B. Nr.

Bauvorhaben: Sanierungsgebiet Altstadt Rathenow

Bauherr: Amt Rathenow

Gemeinde: Rathenow

Gemarkung Rathenow Flur 21

Vermessungsstelle

Vermessungsbüro DPL-INGIFHI J. Kuschel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Gauß-Str. 1 Telefax 03385/5147-01-22
14712 Rathenow

Rahmenkarte

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr. 9 Plangebiet III BG. Im Stadtkanal

Angefertigt nach Angaben des Bauherrn

Folgende Bau-Vorlagen liegen vor:
1. Statische Berechnung
2. Grundriß EG, 1. Etage, Dachgeschoß
3. Schnitte A-A, B-B, C-C, D-D
4. Ansichten Straßenseite, Hofseite, Giebelseite
5. Bauantrag

Grundrisse
Schnitte
Ansichten
Bauantrag

Der Amtliche Lageplan ist mit den Bauvorlagen Nr. 1 bis 5 verbunden.

Rathenow, den 12.12.1997

Bauherr

Rathenow, den 12.12.1997

Vermessungsbüro DPL-INGIFHI J. Kuschel

Art der Grundstücksvermessung: Amtlicher Lageplan

Katasteramt Rathenow

Rathenow, den 12.12.1997

Unterschrift

Siegel

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

WA 1 bis WA 3 — Unterteilung nach baulicher Nutzung und Bauweise

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,7 — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,7

0,35 — Grundflächenzahl z.B. 0,35

Zahl der Vollgeschosse — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

II — als Höchstmaß, z.B. II

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

(II) — zwingend z.B. (II)

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

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

g — geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

Baulinie — § 23 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

Baufeld 1 — Numerierung überbaubarer Flächen z.B. Baufeld 1 — § 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

▼ ▲ — Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Abfall

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga — Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GGa — Gemeinschaftsgarage — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

5,0 — Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	4
2	5
3	6

1. Art der Nutzung
2. Geschoßflächenzahl
3. Bauweise
4. Anzahl der Geschosse
5. Geschoßflächenzahl
6.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

88/21 — Flurstücksbezeichnung z.B. 88/21

30,52 — Höhe ÖK Gelände in Meter bezogen auf HN

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf durch die Grundfläche der Garnisschaftsgarage mit ihrer Zufahrt die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.2 Für die festgesetzte Gemeinschaftsgarage wird eine max. Höhe von 31,50 m über HN festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung gilt für die Oberkante der Fertigdecke. Zusätzlich ist eine Erdüberdeckung von max. 30 cm zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 23 Abs. 5 BauNVO

3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B und C - D - E - F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das anfallende Niederschlagswasser auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

4.1.2 Die Erschließungsstraße und die Verbindungsstraße sind in Pflasterbauweise anzulegen; die Flächen für Stellplätze und Garagenvorfahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenkantensteine) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenvergüß oder Asphaltierungen, sind unzulässig.

4.1.3 Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten.

4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Pflanzflächen I und II) sind durch folgende Punkte festgelegt:

Pflanzfläche I durch die Punkte I - J - K - L - M - N - O - I
Pflanzfläche II durch die Punkte P - Q - R - S - P

Innerhalb der vorgenannten Pflanzflächen sind nachstehende Anpflanzungen anzulegen und zu erhalten:

In der Pflanzfläche I sind insgesamt 6 Bäume der Artenliste als Hochstämme, 3 x v. der Sorteurg 12 - 14 anzupflanzen und zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen zwei Bäumen hat 5 Meter zu betragen. Desweiteren sind insgesamt 30 Bäume als Heister der Sorteurg 100/125 und 250 Sträucher der Sorteurg 60/100 in gemischter Artenzusammensetzung und wechselnder Abstufung anzupflanzen und zu erhalten. Dabei ist eine Mindestbepflanzung von 70 % heimischen Gehölzen der Artenliste einzuhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander innerhalb der Gehölzgruppen hat mindestens 1 m zu betragen.
Die nicht von Sträuchern eingenommenen Bereiche sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern, 20 g Samen / m²) einzusäen und zu ersetzen.

In der Pflanzfläche II sind insgesamt 10 Bäume der Artenliste als Hochstämme, 3 x v. der Sorteurg 12 - 14 anzupflanzen und zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen zwei Bäumen hat 5 Meter zu betragen.

4.2.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind insgesamt 20 Bäume als Heister der Sorteurg 100/125 und 200 Sträucher der Sorteurg 60/100 in gemischter Artenzusammensetzung und wechselnder Abstufung anzupflanzen und zu erhalten. Dabei ist eine Mindestbepflanzung von 70 % heimischen Gehölzen der Artenliste einzuhalten. Die Pflanzung kann in Form von mindestens zweireihigen Laubmischhecken oder als Strauchgruppen in Kombination mit Einzelgehölzen erfolgen. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander innerhalb der Gehölzgruppen hat mindestens 1 m zu betragen.

4.2.3 Die Tiefgarage ist mit Rasen (RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern, 20 g Samen / m²) oder mit flachwurzelnden Gehölzen der Artenliste zu begrünen.

4.2.4 Entlang der detailten Begrenzung der Erschließungsstraße sind mindestens 12 Bäume der Artenliste als Hochstämme als Straßenbäume aus extra weitem Stand, 3 x v. der Sorteurg 12-14 im Abstand von 8 Meter anzupflanzen und zu erhalten. Der ersten 20 Meter nach dem Kreuzungsbereich Verbindungsstraße / Erschließungsstraße und Verbindungsstraße / Jedertzer Straße sind von einer Bepflanzung auszunehmen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe in einer Größe von 5 m² vorzusehen und gegen Befahren zu sichern.

4.2.5 Entlang der Verbindungsstraße sind insgesamt 4 Bäume der Artenliste als Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x v. der Sorteurg 12-14 im Abstand von ca. 8 Meter anzupflanzen und zu erhalten; der vorhandene Baumbestand ist einzubeziehen. Die ersten 20 Meter nach dem Kreuzungsbereich Verbindungsstraße / Erschließungsstraße und Verbindungsstraße / Jedertzer Straße sind von einer Bepflanzung auszunehmen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe in einer Größe von 5 m² vorzusehen und gegen Befahren zu sichern.

Artenliste

Standortansprüche: fe feucht, f frisch, t trocken, o sonnig, ● halbschattig, ● schattig

Faunistische Bedeutung: Vs Vogelschutz, Vogelstandorte, Vn Vogelnistgehölze, Bn Bienenstandgehölz, Nä Nahrgehölz für sonstige Insekten

GEHÖLZARTEN FÜR KOMPENSATIONSPFLANZUNGEN

Gehölzart	Wuchshöhe	Standortansprüche	Faunistische Bedeutung	Herkunft
BÄUME				
Acer negundo	Eschen-Ahorn	bis 25 m	f/fr O-●	Bn, Nä	nicht h.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	fr O	Bn, Nä	heimisch
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	bis 40 m	f/fr O	Bn, Nä	nicht h.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	bis 30 m	fr O-●	Bn, Nä	nicht h.
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie	bis 25 m	fr O	Bn, Nä	nicht h.
Ailanthus altissima	Götterbaum	bis 25 m	tr/fr O	Bn, Nä	nicht h.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	bis 25 m	fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Betula pendula	Hänge-Birke	bis 30 m	tr O	Vs, Vn, Bn	heimisch
Fagus sylvatica	Rotbuche	bis 30 m	fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Malus domestica	Kultur-Apfel	bis 10 m	fr O	Vs,Vn, Bn, Nä	nicht h.
Populus tremula	Zitter-Pappel	bis 10 m	fr O	Vs, Bn	heimisch
Quercus rubra	Roteiche	bis 25 m	tr/fr O	Vs, Vn	nicht h.
Robinia pseudoacacia	Robinie, Akazie	bis 25 m	tr/fr O	Bn, Nä	nicht h.
Salix alba	Silber-Weide	bis 25 m	f O	Bn, Nä, Vs	heimisch
Sorbus aucuparia	Eberesche	10 - 15 m	fr O-●	Vs, Bn	heimisch
Tilia cordata	Linde	17 - 20 m	fr O-●	Vs, Vn	heimisch
STRÄUCHER					
Cornus mas	Roter Hartriegel	3-4 m	fe/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Corylus avellana	Haselnuß	4-6 m	fr O-●	Vs, Bn	heimisch
Crataegus monogyna	Weißdornstrauch	5-6 m	tr/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Ilex aquifolium	Gem. Eibe	bis 20 m	fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Lonic. periclymenum	Wald-Geißblatt	bis 6 m	fr O-●	Vs, Vn	heimisch
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	bis 3 m	fe/fr O-●	Vs, Vn	heimisch
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m	f/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Ribes nigrum	Schw.-Johannisbeere	bis 2 m	fr O-●	Vs, Bn, Nä	heimisch
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 2 m	fr O-●	Vs, Bn, Nä	heimisch
Rosa canina	Hunds-Rose	2-3 m	f/fr O-●	Vs, Bn	heimisch
Rosa corymbifera	Hunds-Rose	2-3 m	f/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	bis 3 m	fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	2-3 m	fr/tr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Rubus idaeus	Echte Himbeere	bis 2 m	f/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Salix aurita	Öhrchen-Weide	1-2 m	f/fr O-●	Bn, Nä, Vs	heimisch
Salix caprea	Salweide	5-10 m	f/fr O-●	Bn, Nä, Vs	heimisch
Salix cinerea	Graue Weide	3-5 m	fe O-●	Vs, Bn	heimisch
Salix repens	Kriech-Weide	0,5-1 m	fe O	Vs, Bn	heimisch
Salix triandra	Mandel-Weide	bis 4 m	fe O-●	Vs, Bn	heimisch
Salix viminalis	Korb-Weide	5-8 m	f O-●	Vs, Bn	heimisch
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	3-8 m	fe/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
FLACHWURZELNDE GEHÖLZE					
Hedera helix	Gem. Efeu	bis 20 m	fr ●-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Lonicera caprifolium	Echt Geißblatt	bis 6 m	fr O-●	Vs, Vn	heimisch
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 2 m	fr O-●	Vs, Bn, Nä	heimisch
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m	fr O-●	Vs, Nä	heimisch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	bis 3 m	fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Rubus fruticosus	Gew. Brombeere	2-3 m	f/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch
Rubus idaeus	Echte Himbeere	bis 2 m	f/fr O-●	Vs, Vn, Bn	heimisch

5. Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile folgende bewertete Luftschalldämmaße $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109) aufweisen:
- von Schlafräumen und Kinderzimmern: mindestens 45 dB(A),
- von Aufenthaltsräumen in Wohnungen: mindestens 40 dB(A) und in Büroräumen: mindestens 35 dB(A).

5.2 Für die sich innerhalb des Immissionsschutzbereiches befindenden Schlaf- und Aufenthaltsräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Punkt 10) vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m^3/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmaßes garantieren.

6. Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindlicher Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 89 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO

1. Geschossigkeit

In den Baufeldern 2, 4 und 5 des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist das zweite Vollgeschoß im Dachraum unterzubringen.

2. Dachformen

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

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

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

4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat aus Dachziegeln oder Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen klassisch - rot, angobiert, naturrot, dunkelbraun, grau, braun oder hellziegelrot zu erfolgen. Die Seitenwände und die Eindeckung von Dachgauben dürfen abweichend mit farbig eingefärbten Blechen, Glasvesschcinden oder kleinformatigen Plattendeckungen ausgeführt werden.

5. Fassadengestaltung

In den Baufeldern 1 und 3 des allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind die Fassaden von Gebäuden in rotem Sichtmauerwerk auszuführen.
Im übrigen Plangebiet sind die Fassaden von Gebäuden in ortstypischen Materialien wie Sichtmauerwerk oder Feinputz auszuführen. Geputzte Flächen sind in hellen Farbtönen (angelehnt an RAL-Farbskala, Farbnummer 1001, 1002, 1013 bis 1015, 9001, 9010 oder 9018) auszuführen.

6. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachform, der Dachgauben, der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung im Sinne der örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2 bis 5 einheitlich zu gestalten.

LAGE DES PLANGEBIETES

M 1 : 20000

Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt 1998 I S.137) in Verbindung mit § 246 a Abs. 1 BauGB a.F.[1]
- MaßnahmengesetzzumBaugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch 6. VwGOÄndG vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626) mit Bezug auf § 243 BauGB
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823) mit Bezug auf § 243 BauGB
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82.)

[1] i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

STADT RATHENOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

„ALTSTADTINSEL - WOHNGEBIET AM STADTKANAL“

Geltungsbereich: Gemarkung Rathenow - Flur 23
Flurstücke: 88/9, 89/10, 89/14, 89/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19, 88/20, 88/21 teilw. ,81 teilw. und 84 teilw.
Höfe: 60, 61, 62, 63, 64, 65 und 66.

Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan M 1 : 500
Angefertigt durch
Dipl.-Ing. (FH) J. Kuschel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Gaußstraße 1
14712 Rathenow

Planungsstand: Dezember 1998
ergänzt Juli 1999 (Auftragserteilung)

Planverfasser:
Leitning Schmidt
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
Ingenieurgesellschaft mbH - Potsdamer Str. 32 - 14641 Falkensee
Tel.: 03 32 23/8 09 92, 8 09 93, 8 09 94 - Fax: 03 32 23/8 09 95

in Zusammenarbeit mit:
FLÄCHENBÜRO
Büro für Landschaftsplanung
Dipl. Ing. Heike Schwarz - Landschaftsarchitektin
A.-Fr.-Str. 22/23, 29246 Lüchow
Tel.: 05841/4203
14513 Teltow, Kurt-Mazur-