

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert im Artikel 2 vom 3. Mai 2005 (BGBl. S. 1224), i.V.m. der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2005 (GVBl. I S. 242), in Verbindung mit der Baumzonenverordnung i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 58).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In allen WB-Gebieten sind die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.2 Die Festsetzung der Baulinie bezieht sich auf Fassadenabschnitte mit einer Länge von maximal 10 m. Gebäude, welche dieses Maß überschreiten, sind - z.B. durch Rücksprünge - zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.3 Bei einer Überschreitung der Schallorientierungswerte nach DIN 18005 sind bei Umnutzung und Erneuerung vorhandener Gebäude und der Errichtung von neuen Gebäuden lärmgeschützte Aufenthaltsräume innerhalb und außerhalb der Gebäude durch
- Anordnung der Gebäude als Abschirmung,
- die Anordnung vor Lärm zu schützender Bereiche zur lärmabgewandten Seite und
- die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vom Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume an lärmabgewandten Gebäudeseiten, zu schaffen.
Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
2.1 Garagenwände mit einer Fläche von mehr als 20 qm sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
2.2 Flache Dächer von Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Mindestgröße von 40 qm sind extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
2.3 Stellplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine, Kunststoffrasengitterplatten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
2.4 Transparente Einfriedungen (Holzläune, Metallläune, Maschendrahtläune) sind mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Strüchern zu hinterpflanzen oder zu beranken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- gem. § 81 BbgBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
3.1 Über der ausgeschöpften Zahl der Vollgeschosse ("III" bzw. "IV") ist die Errichtung eines Drempels unzulässig.
3.2 Im zeichnerisch abgegrenzten Denkmalbereich sind die Baugrundstücke in den Bereichen, in denen nicht ein Gebäude den Abschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche bildet, durch Mauern mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und höchstens 2,0 m einzufrieden.
3.3 Im zeichnerisch abgegrenzten Denkmalbereich sind pro straßenseitiger Grundstücksgrenze eines privaten Grundstücks insgesamt max. zwei Türen oder Tore zulässig. Die gesamte Öffnungsweite der Türen oder Tore pro straßenseitiger Grundstücksgrenze darf max. 4,20 m betragen.

4. Allgemeine Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (Abwasseratzung) des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow maßgebend.
4.2 Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Rathenow. Die Vorgaben der Satzung sind zu beachten
4.3 Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben (2,0 m-Radius um den Stamm) ist nicht zulässig.
4.4 Denkmale sind so zu nutzen, dass die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist (§ 13 Abs. 1 BbgDSchG).
Sämtliche Maßnahmen, die ein Denkmal beeinträchtigen oder zerstören können, bzw. Maßnahmen die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. BbgDSchG.
4.5 Vor Baubeginn ist beim staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg ein Antrag auf Munitionsfreigabe zu stellen.
4.6 Bau- und Pflanzmaßnahmen sind auf die vorhandenen Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungssträgern (EMB, Telekom, Wasser- und Abwasserverband Havelland) abzustimmen.
5. Nachrichtliche Übernahmen
5.1 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Altablagerungen) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.
5.2 Das gesamte Plangebiet ist Teil des Bodendenkmals "mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Stadtkern" im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.
5.3 Ein Teil des Plangebiets ist Teil des Denkmalsbereichs "Kirchberg". Die Abgrenzung dieses Bereichs ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die hier geltenden Vorgaben des Denkmalschutzes sind zu beachten (denkmalrechtliche Erlaubnispflicht).

6. Artenverwendungsliste

Die aufgelisteten Arten sind bei Neupflanzungen im Plangebiet zu verwenden. Gehölze von denen Gefährdungen ausgehen können, sind mit giftig ++ und wenig giftig + (ungenießbar) gekennzeichnet und nicht im Bereich von Spielplätzen zu pflanzen.
a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Als Straßenbäume besonders geeignete Arten sind mit \* gekennzeichnet.
Acer platanoides (Spitzahorn)\*, Acer pseudoplatanus (Bergahorn)\*, Alnus glutinosa (Schwarzalpe), Betula pendula (Sandbirke)\*, Fagus sylvatica (Rothbuche)\*, 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)
Als Straßenbäume besonders geeignete Arten sind mit \* gekennzeichnet.
Acer campestre (Feldahorn)\*, Carpinus betulus (Hainbuche)\*, Crataegus laevigata (Rottorn)\*, Malus sylvestris (Wildapfel)\*, Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)\* + und Hochstamm-Obstsorten der Arten Malus domestica (Kultur-Äpfel) Sorte: Baumanns Renette, Schöner von Boskop, Äpfel aus Croncots, Erwin Baur, Gelber Bellefleur, Wintergoldparmäne, James Grieve, Weißer Klarapfel, Landsberger Renette, Roter Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Prunus avium (Süß-Kirsche) Sorte: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Große Gemensdorfer, Hodelfänger, Kassins Frühe Herzkirsche, Werdersche Braune, Prunus communis (Zwetsche, Pflaume, Mirabelle, Reineclaudes) Sorte: Althaus, The Czar, Emma Loppemann, Große Grüne Reneklaude, Stendaler Hauszwetsche, Ontariopflaume, Stanley, Pyrus communis (Kultur-Birne) Sorte: Bosca Flaschenbirne, Clapps Lieblich, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chameu, Konferenzzirne, Nordhäuser Winterrolle, Gräfin von Paris, Williams Christ
c) Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)\*, Corylus avellana (Wald-Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)++, Frangula alnus (Faulbaum)++, Ligustrum vulgare (Liguster)++, Lonicera xylosteum, (Rote Hockenkirsche)++, Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Krausdorn)\*, Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec., Rubus fruticosus (Brombeere), Salix aurita (Ohnweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)++
d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Selbstklimmer
Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu)++, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe), Parthenocissus tricuspidata, "Veitchii" (Wilder Wein)
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
Actinidia arguta (Strahlengrille), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)++, Clematis-Arten++, Humulus lupulus (Hopfen), Jasminum nudiflorum (Echter Jasmin), Lonicera-Arten (Geißblätler)\*, Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen, Glyzinie)++
e) Extensive Dachbegrünung
Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

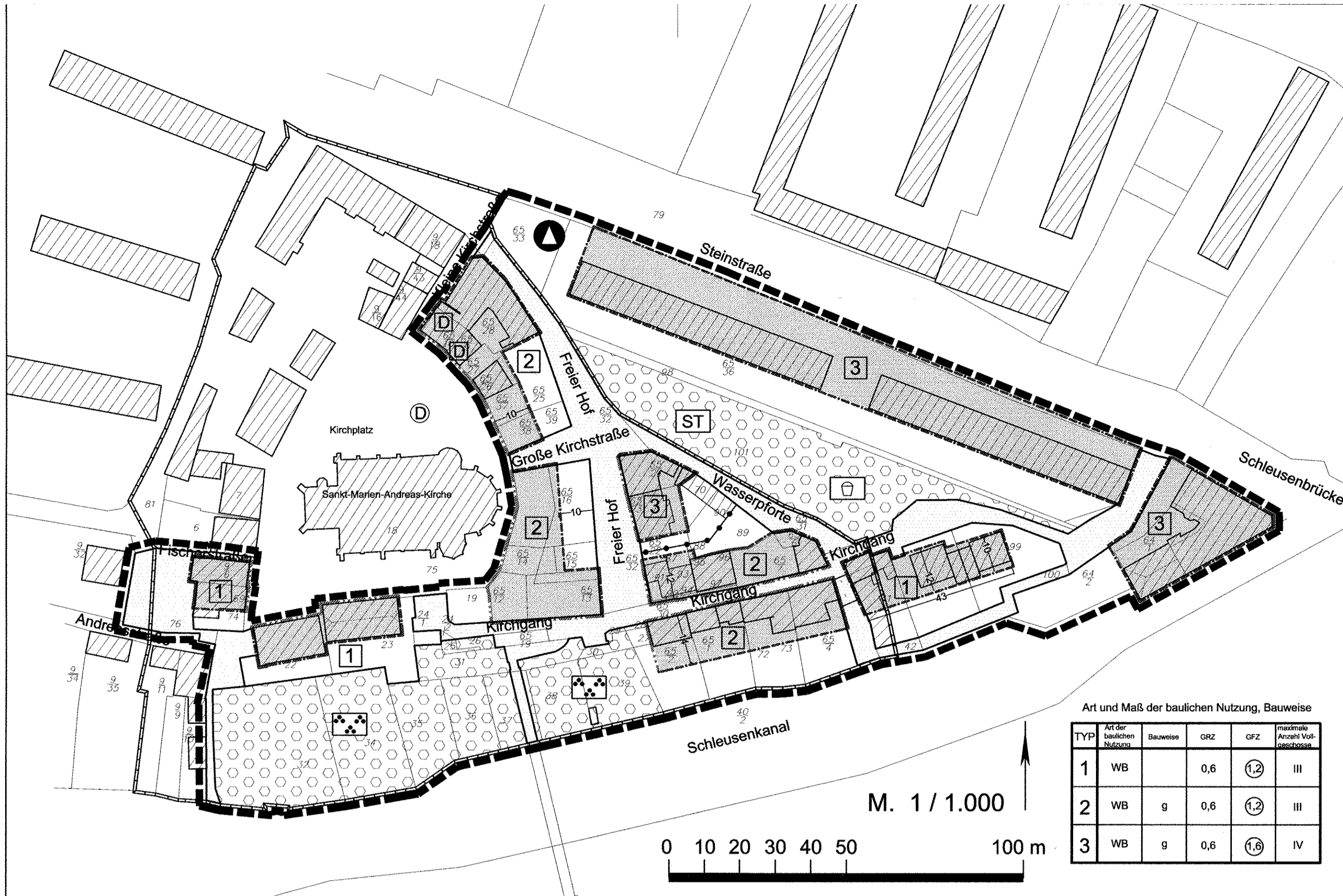
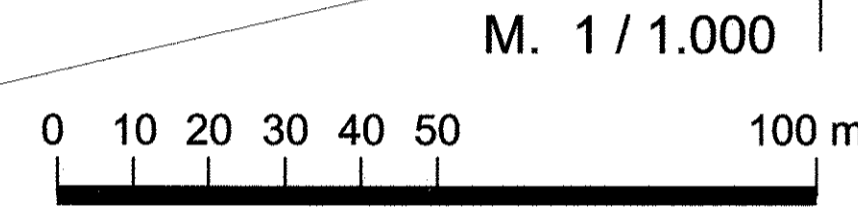


Table with 5 columns: TYP, Art der baulichen Nutzung, Bauweise, GRZ, GFZ, maximale Anzahl Vollgeschosse. It lists three types: 1 (WB, g, 0,6, 1,2, III), 2 (WB, g, 0,6, 1,2, III), and 3 (WB, g, 0,6, 1,6, IV).



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 17.12.1998 erfolgt.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 14.04.1999 die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 03.08.1999 bis zum 02.07.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, in der Zeit vom 20.05.99 bis zum 03.06.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 12.04.2000 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 05.06.2000 bis zum 07.07.2000 nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Der Bebauungsplan wurde am 06.12.2000 von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom 06.12.2000 gebilligt.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 25.06.2003 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2003 bis zum 05.09.2003 nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2005 bis zum 01.11.2005 nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB verkürzt erneut öffentlich ausgelegen.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Der Bebauungsplan wurde am 22.02.2006 von den Stadtverordneten erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom 22.02.2006 gebilligt.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Die verwendete Planunterlagen 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 einwandfrei.

Rathenow, den 03.03.06.....

öffentlich best. Vermessungsingenieur (Kuschel)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit genehmigt.

Rathenow, den 23.02.2006

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.03.06 / Amtsbl. 02/06 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der während der Dienststunden für jedermann der Plan zur Einsicht ausliegt und Auskunft über den Inhalt erteilt wird, genannt und darauf hingewiesen worden, dass gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung geltend gemacht werden können und dass Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) zu beachten sind.

Rathenow, den 03.03.2006.....

Bürgermeister, Vorsitzender SVV, Siegel

Zeichenerklärung

- WB BESONDERES WOHNGEBIET § 4a BauNVO
0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL - GFZ
(1,2), (1,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ
III, IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
9 GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAUGRENZE
BAULINIE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
VERKEHRSFLÄCHE
FLÄCHE FÜR ABFALLENTSORGUNG
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Zweckbestimmung: PARKANLAGE
SPIELPLATZ integriert in öff. Grünfläche
ST STELLPLÄTZE integriert in öff. Grünfläche
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
VORHANDENES GEBÄUDE
VORHANDENE PARZELLENGRENZE
BAUDENKMAL
UMGRENZUNG DENKMALBEREICH KIRCHBERG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
BAUGEBIETSTYP, siehe Tabelle

STADT RATHENOW
BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHBERG"

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt ASKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/682106
FAX: 06101/682108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
Bearbeitungsstand: Januar 2006