

BEBAUUNGSPLAN NR. 043 "SONDERGEBIET HOLZVERARBEITUNG"

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.10.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 3.11.2009 erfolgt.

Rathenow, 06.09.2011

D. Golze
Golze
Vors. der SVV
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 28.02.2011 bis zum 29.03.2011, während folgender Zeiten:

Mo. 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Di. 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Mi. 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Do. 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
und von 13.10.2011 bis 14.11.2011

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rathenow, 17.11.2011

D. Golze
Golze
Vors. SVV
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.07.2009. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

RN, den 06.09.2011

J. Kuschel
Kuschel
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Kuschel
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Gaußstr. 1 - Tel. 03385/5452-0

04. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 17.11.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2011 gebilligt.

Rathenow, 17.11.2011

D. Golze
Golze
Vors. der SVV
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Rathenow, 17.11.2011

D. Golze
Golze
Vors. SVV
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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 im Amtsblatt der Stadt Rathenow Nr. 07 vom 16.12.2011 bekannt gemacht 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.

Die Satzung ist am 16.12.2011 in Kraft getreten.

Rathenow, den 16.12.2011

S. Seeger
Seeger
Bürgermeister
Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.10 (GVBl. I/10, Nr. 28)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)

PLANZEICHNUNG

- TEIL A -

1:1.000



Zum Bescheid vom 25.11.2011 i.A. Rathenow Bauordnungsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	(14.)	Umgrenzung von Lagerflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	(15.)	Regelungen für den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB
(3.)	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauMUV i.V.m. § 20 BauMUV		Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; Bodendenkmal 50361 Götlin Fundplatz 2	
(6.)	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Sonstige Planzeichen	
(9.)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauMUV
	private Verkehrsfläche			Abgrenzung unterschiedlicher Lärmkontingentierungsbereiche	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauMUV
	Zweckbestimmung: Pferdekoppel			Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kenzeichnung)	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB		Planzeichen ohne Normcharakter	
				Füllschema der Nutzungsschablone	
				1. Baugebiet 2. Grundflächenzahl 3. max. Firsthöhe in Meter (über DHHN 92)	
				Abriss vorgesehen	
				Kartengrundlage	
				Flurstücksgrenzen	
				Flurstücksbezeichnung z.B. 92	
				Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 15,0 (Angabe in Meter)	
				örtlich gemessene Gelände höhe uHN	
				Höhensystem DHHN '92	
				Bestand / Planung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEIL B -

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauMUV
- Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen zur Verarbeitung, Lagerung und Vertrieb von Holzrohstoffen" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauMUV festgesetzt. Die Sondergebiete dienen somit der Unterbringung von Anlagen zur Holzverarbeitung und deren Nebenanlagen sowie dem Vertrieb der Betriebszeugnisse.
- Im Sondergebiet SO 1a ist die Unterbringung einer Betriebswohnung für den Betriebsinhaber zulässig.
- Im Sondergebiet SO 1 ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung von Pferdeställen mit einer maximalen Grundfläche von 550 m² zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauMUV
- Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe sind in den festgesetzten Baugebieten für Abluftkamine, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 3,0 m zulässig.
- Auf den festgesetzten Lagerflächen 1 und 2 im SO 1 sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 40,0 m ü. NHN zulässig.
- Auf der festgesetzten Lagerfläche 3 im SO 2 sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 38,0 m ü. NHN zulässig.
- Das Höhenbezugsystem ist das des amtlichen Lageplans: DHHN'92.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauMUV
- Das Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer und Dachüberstände sind bis 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im Plangebiet sind auf den Planflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente LEK_i nach DIN 45 691 nicht überschritten werden. Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Bezeichnung	Größe S in m ²	Beurteilung Tag	Flächenbezogener Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingent	
			L'WA bzw. LEK in dB(A)	LWA in dB(A)
SO 1 Lagerfläche 1	12.275	Tag	61	103,9
SO 1 Lagerfläche 2	3.995	Tag	63	97,0
SO 2 Lagerfläche 3 (Hackplatz)	8.125	Tag	68	107,1

- Im Beurteilungszeitraum Nacht sind Emissionskontingente LEK_i zulässig, die um 15 dB geringer sind als die für den Beurteilungszeitraum Tag.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Die Befestigung der Lagerfläche 3 (Hackplatz), hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenvergüß oder Asphaltierungen), sind unzulässig.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind insgesamt 22 Bäume und 220 Sträucher, in Form eines mindestens 5 m breiten Windschutzstreifens, anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Die Fläche des vorhandenen Bodenkamms ist von Bepflanzung freizuhalten. Des Weiteren sind in der Fläche A 5.252 m² Intensivacker in Ackerbrache sowie 777 m² Intensivgrasland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) ist die vorhandene Vegetation der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C) sind insgesamt 15 Bäume und 150 Sträucher, in Form eines mindestens 3 m breiten Windschutzstreifens, anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Im Bereich der sonstigen verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO 1 und SO 2 ist die vorhandene Vegetation auf einer Fläche von 2.483 m² der natürlichen Sukzession zu überlassen.

HINWEIS:
Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Planverfahren abgearbeitet worden (siehe Begründung unter Punkt 3.6). Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände: Im Plangebiet wurden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. In Bezug auf das Bauvorhaben sollten jedoch folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Zum Schutz der Vogelarten Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe sind Bau- und Abrissarbeiten an den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet, mit Ausnahme der Hackschnitzhalle im geplanten SO 2, nur im Zeitraum von 15. August bis 15. März durchzuführen.
- Bei Bau- bzw. Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden mit Nistplätzen sollten vor Beginn der Brutperiode Ausweichnischen, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), für die Vogelarten Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe geschaffen werden. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen (Haussperling/Hausrotschwanz) bzw. Nisthilfen/Nistbrettern (Mehlschwalbe) im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden Brutplatz des Haussperlings oder des Hausrotschwanzes sollte ein neuer artgerechter Brutplatz geschaffen werden, was insgesamt 3 Nistkästen entspricht (hier Aufhängen von Nistkästen an Gehölsen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebiets). Für die Brutplätze der Mehlschwalbe sind vor der Baumaßnahme an Gebäude 2 Nisthilfen/Nistbrettern an einem anderen Gebäude im Plangebiet anzubringen.
- Da bei den o.g. Vogelarten auch Zweitbruten nicht vollständig auszuschließen sind, sollten die jeweiligen Gebäude vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann überprüft werden.
- Zum Schutz des Brutplatzes der Schleierrulle sind Baubarbeiten an der Hackschnitzhalle außerhalb der Brutzeit der Art, nur im Zeitraum vom 01. September bis 31. Dezember, durchzuführen.

STADT RATHENOW/ OT GÖTTLIN BEBAUUNGSPLAN NR.043 "SONDERGEBIET HOLZVERARBEITUNG"

Planbereich:	Gemarkung Götlin Flur 4, Flurstücke 56 (tw.), 69 (tw.), 72 (tw.)
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab 1 : 1.000
Planungsstand:	Satzungsfassung Juni 2011

Planverfasser:
IGF
INGENIEURGESSELLSCHAFT FALKENREIHE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreihe mbH - Kottner Str. 26 - 14641 Neuen
Tel.: 03321/4707-0 - Fax: 03321/4707-20