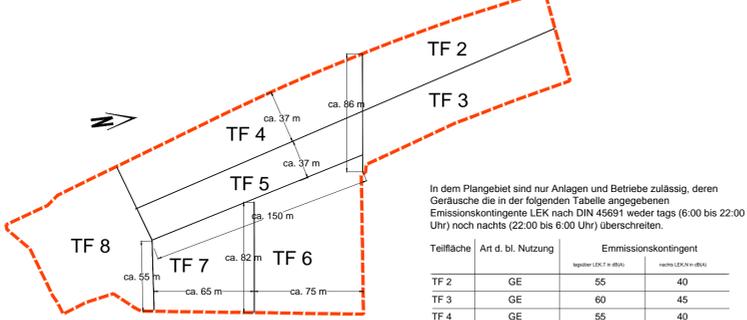


Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Nummerierung zur Differenzierung in 1 und 2
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	GE	II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ab Höchstmaß
Nummerierung des Gebietes zur Differenzierung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	G	II	Maximale Erhöhe mit Baugrenze (§ 19 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,8	1,6	Geschüßlflächenanzahl GFZ (§ 20 BauNVO) ab Höchstmaß
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) als nachrichtliche Übernahme
 - unterirdische Gashauptleitung inkl. Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme)
 - unterirdische Abwasserdruckleitung (nachrichtliche Übernahme) (inklusive eines gesicherten Schutzstreifens Breite ca. 6,00 m)
 - unterirdische Trinkwasserleitung inklusive Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme)
 - unterirdische Elektroleitung inklusive Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme)
 - unterirdische Telekommunikationsleitung inklusive Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme)
- 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 u. (6) BauGB)
 - Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Auf den Flächen soll gleichzeitig eine Anpflanzung als Unterpflanzung des Baumstreifens vorgenommen werden.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Bezeichnung der Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern A1 und A2
- Regelungen für den Stadterhalt und den Denkmalschutz (gem. § 5 Abs. 4; § 9 Abs. 6; § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Ehemaliges Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen, Waage und gepflasterten Vorplatz
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

Festsetzungen zum Immissionsschutz



In dem Plangebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Art d. bl. Nutzung	Emissionskontingent
TF 2	GE	55 40
TF 3	GE	60 45
TF 4	GE	55 40
TF 5	GE	60 45
TF 6	GE	55 45
TF 7	GE	60 50
TF 8	GE	50 40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45961 (Fassung Dez. 2006) Abschn. 5. Für folgende Richtungssektoren können, ausgehend von der Mitte des Plangebietes, erhöhte Zusatzkontingente vergeben werden.

Richtungssektor	von (Grad) bis (Grad) (mit Hinweis Uhrzeitangabe)	Zusatzkontingent	Immissionsort
A	1 13	5 7	IP5
B	13 55	5 5	IP7
C	55 172	7 7	IP14
D	172 188	5	IP16

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Abbildung Lage der betrachteten Immissionsorte

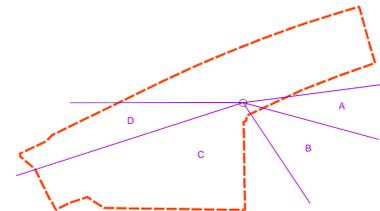


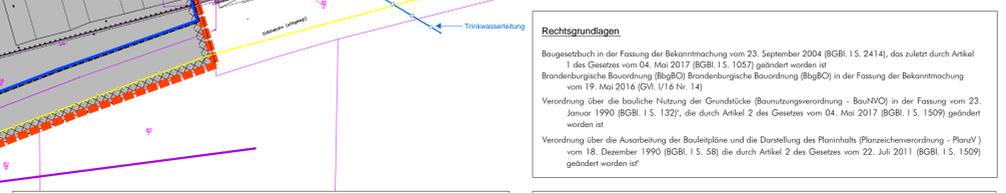
Abbildung Lage der Richtungssektoren innerhalb des Geltungsbereiches; siehe dazu auch Darstellung in der Planzeichnung

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- Topografie; Höhenlinien, Böschungslinien und Höhenangaben
- Gebäude- u. Baumbestand / inner- und außerhalb des Geltungsbereiches (Dokumentation zur Visualisierung der städtebaulichen Einbindung)
- befestigte Flächen aus Asphalt und Beton



Planzeichnung - Teil A



Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Gewerbegebiet (GE1) sind die zu den westlich angrenzenden Wohngebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore oder Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

1.2 In den Gewerbeflächen sind nach § 1 Abs. 4 der BauNVO die maximal zulässigen Schallemissionen festgesetzt. Es werden für Emissionskontingente LEK in dB(A) als Tag- und Nachtwerte gemäß der nebenstehenden Übersicht festgesetzt. Diese dürfen von den Betrieben innerhalb dieser Gebiete nicht überschritten werden.

1.3 Die Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind in den Gewerbegebieten allgemein zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.4 Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.5. In den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereichen ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche). Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A1 und A2 sind Gehölzarten Pflanzenlisten "Laubbäume" und "Laubsträucher" zu verwenden, die Pflanzdichte beträgt 1 Baum oder Strauch je 1,5 m². Innerhalb der Fläche A2 ist eine Durchfahrt von 8,00 m Breite für die Verbindung der GE-Gebiete zulässig.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind 40 Stk. Laubbäume anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden. Es ist die Baumschulqualität STU 18-20 cm zu verwenden.

2.3 Die unter 2.1 und 2.2 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzenliste Laubbäume

Silberweide... *Salix alba*
 Stieleiche... *Quercus robur*
 Traubeneiche... *Quercus petraea*
 Flaumweide... *Ulmus laevis*
 Esche... *Fraxinus excelsior*
 Winterlinde... *Tilia cordata*
 Bergahorn... *Acer pseudoplatanus*
 Eibenerle... *Sorbus torminalis*
 Gemeine Birke... *Betula pendula*
 Weißbuche... *Carpinus betulus*

Pflanzenliste Laubsträucher

Feld-Ahorn... *Acer campestre*
 Roter Hainbuche... *Cornus sanguinea*
 Gemeine Hasel... *Corylus avellana*
 Zweifloriger Weißdorn... *Crataegus laevigata*
 Eingetragter Weißdorn... *Crataegus monogyna*
 Europäisches Pfaffenhütchen... *Evonymus europaea*
 Wild-Äpfel... *Malus sylvestris*
 Schwarzdorn... *Spiraea alba*
 Wild-Birne... *Pyrus pyraster*
 Purgier-Kleinaldorn... *Rhamnus cathartica*
 Hund-Rose... *Rosa canina*
 Schwarzer Holunder... *Sambucus nigra*
 Eberesche... *Sorbus aucuparia*

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GV. 1/16 Nr. 14)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1327), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Hinweise:
 Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.
 Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches können Bodenverunreinigungen durch die ehemaligen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
 Im gesamten Geltungsbereich können Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.
 Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen sowie Gehölz- und Gebüschbeseitigungen ausschließlich im Zeitraum der Vegetationsruhe im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
 Vor Baubeginn sind die Baubereiche auf das Vorkommen von Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.
 Wenn bautechnisch der Erhalt des Baumbestandes auf den Flächen im Geltungsbereich nicht möglich ist, sind die Regelungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland zu beachten.

Stadt Rathenow B-Plan Nr. 51 "Gewerbegebiet Milcafe"

Bearbeitet	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
bearbeitet	07/17	Rotmann	Stadt Rathenow
gezeichnet	07/17	Rotmann	Bauamt Dattiner Straße 15 14712 Rathenow
geprüft:	[Signaturen]		
Datum	05.07.2017		
Maßstab	1:1.000		

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Milcafe“ Pl.Nr. 051 gemäß § 8a BauGB am 13.02.2013 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
 Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 30.07.2013 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Rathenow, den
 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Milcafe“ Pl.Nr. 051 bestehend aus der Planzeichnung beschlossen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt.

Rathenow, den
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Milcafe“ Pl.Nr. 051 bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Milcafe“ Pl.Nr. 051 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung, Amtsblatt am 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
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
 Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlagen
 Die verwendete Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSVV 03.09.1997; Abl. Bbg. S. 846). Die 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow, den
 Siegel
 Unterschrift
 staatlich bestellter Vermesser