

Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Gasanstalt"

Bebauungsplan Nr. 068



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Gasanstalt.DWG	05.02.2021

- ### Hinweise
- Altablagerungen und Altstätten**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
 - Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Rathenow während der üblichen Öffnungszeiten aus.
 - Kampfmittel**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeurteilungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
 - Artenschutz**
Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zu berücksichtigen sind daher auf der Umsetzungsebene bei Sanierungen, Neu- und Umbauten grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Regelungen. Zur Beachtung des Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbots nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen umzusetzen:
 - Beachtung zeitlicher Vorgaben bei Flächenräumung, Gebäudeabriss und Gehölzfällungen (Rodungen nur zwischen 1.10. und 28./29.2. außerhalb der Brutzeit, Gebäudeabriss erst nach der Brutzeit bzw. nach erfolgter Besatzkontrolle (Fledermäuse) etc.)
 - Artenschutzkontrolle der Gebäude vor Abriss,
 - Artenschutzkontrolle vor der Fällung vorgesehener Altbäume,
 - Erstellung eines fachbehördlich abgestimmten Handlungskonzeptes mit Ablaufplan für Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.
 - Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung und Funktionserfüllung der o. g. Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) während der Baumaßnahme einzurichten.
 - Gehölzschutz**
Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18922 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen, Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Sohlenmantelung) anzubringen. Ggf. ist eine fachfachliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der FLL ist zu beachten.

Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV'90 sowie den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitungen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegel _____ Unterschrift _____ Ort, Datum _____

Rechtsgrundlage

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, **PlanZV 90** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,8	Grundflächenzahl
GH	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
20,0m	GH= Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche
	Private Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
15. Sonstige Planzeichen	
	Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull
	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2.7 und 1.2.8
	siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2.5
	Bauverbotszone
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verfahrensvermerke

Die Stadt Rathenow hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Gasanstalt" Pl. Nr. in öffentlicher Sitzung beschlossen (Drucksachennummer:). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt am bekannt gemacht.

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am statt, Ort und Zeit sind am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis zum durchgeführt.

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Die Stadt Rathenow hat am die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Die Stadt Rathenow hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Der Entwurf der Planzeichnung vom des Bebauungsplanes und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Die Stadt hat am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen geprüft und gebilligt.

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Der Bebauungsplan "An der Gasanstalt" Pl. Nr. wurde am in einer öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen.

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Der Bebauungsplan "An der Gasanstalt" Pl. Nr. bestehend aus der Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Der Bebauungsplan "An der Gasanstalt" Pl. Nr. ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Rathenow den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO**

(1) Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 (2) Nr. 1 BauNVO), mit Ausnahme von:
 - Gewerbebetrieben, soweit diese der Prostitution dienen (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
 - Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO); Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

(2) Zulässig sind Tankstellen (§ 9 (2) Nr. 2 BauNVO)

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
 - Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**

(1) Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO), mit Ausnahme von:
 - Gewerbebetrieben, soweit diese der Prostitution dienen (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
 - Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO); Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

(2) Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO)

(3) Zulässig sind Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO)

(4) Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO)

(5) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO)
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO), in dem gekennzeichneten Bereich des GE 3

(6) Unzulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO), in den Baugebieten GE 1, GE 2, GE 4 und GE 5 (§ 1 (6) BauNVO)
 - Vergnügungstätten (§ 1 (6) BauNVO)
 - Gemäß § 1 (10) BauNVO ist im Baugebiet GE 4 für das in der Planzeichnung gekennzeichnete Wohngebäude eine Modernisierung, Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau zulässig. Die Maßnahmen müssen innerhalb der bestehenden Grundfläche erfolgen und dürfen auch die bestehende Höhe nicht überschreiten. Die vorhandene Anzahl der Wohnungen darf bei den genannten Maßnahmen nicht erhöht werden.
 - Gemäß § 1 (10) BauNVO ist im Baugebiet GE 2 im in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude eine Wohnung zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**

(1) Gemäß § 22 BauNVO wird in den Baugebieten GE 3 und GE 4 die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen bis 50 m Länge zulässig.

(2) Gemäß § 22 BauNVO wird in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 5 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Flächenbezogene Emissionskontingente - Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 (4) BauNVO**

Ggf. auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung festzusetzen:
Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Ggf. auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung festzusetzen:
Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche, schalldämmte Lüftungssysteme)
- Höhe baulicher Anlagen**

(1) Gemäß § 16 (2) BauNVO werden die Gebäudehöhen gemäß Planschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und ein gekennzeichnete Normalhöhenpunkt von 30,00 m. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sowie haustechnische Anlagen, Anlage des Immissionsschutzes und der Energiegewinnung. Für diese Einrichtungen dürfen die Gebäudehöhen um 1,50 m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 ist ein 15 m breiter Schutzstreifen zum FFH-Gebiet Havel einzuhalten. Die bestehenden Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch sind die unverbauten Uferzonen und Röhrichtbestände zu erhalten und vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen. Bauliche Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht zulässig.

Pflanzliste (Auswahl gemäß Verwaltungsvorschrift zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019)

Bäume	<i>Quercus robur</i>
Stieleiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Kleinere Bäume, Sträucher	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pflaumlinden	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
- Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche M 2 ist ein vielfältiger Biotopkomplex aus dem Erhalt einzelner Gehölze, Sicherung unverbauter offener Bereiche und Erhöhung des Habitatpotentials für die Zauneidechsen durch Anlage von Leise-/Bruchsteinhaufen und offene Sandaufschüttungen zu entwickeln.
- Ggf. weitere Detailmaßnahmen aus den Vorschlägen der Potenzialanalyse Artenschutz, Pkt.4 Fazit und Empfehlungen für Schutz und Vermeidungsmaßnahmen.

gezeichnet:	K. Heise	M. Hackfeld	A. Kampen	K. Heise	K. Heise	K. Heise
Projektleiter:	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen
Projektbearbeiter:	H.-J. Hinrichsen	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld
Datum:	08.02.2021	18.02.2021	19.02.2021	28.04.2021	03.05.2021	02.06.2021

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 068

"Gewerbegebiet An der Gasanstalt"

Datum:	02.06.2021	Stadt Rathenow
Maßstab:	1 : 1.000	Berliner Straße 15
		14712 Rathenow

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Eschenweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 3887 26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail: info@nwp-d.de
Internet: www.nwp-d.de