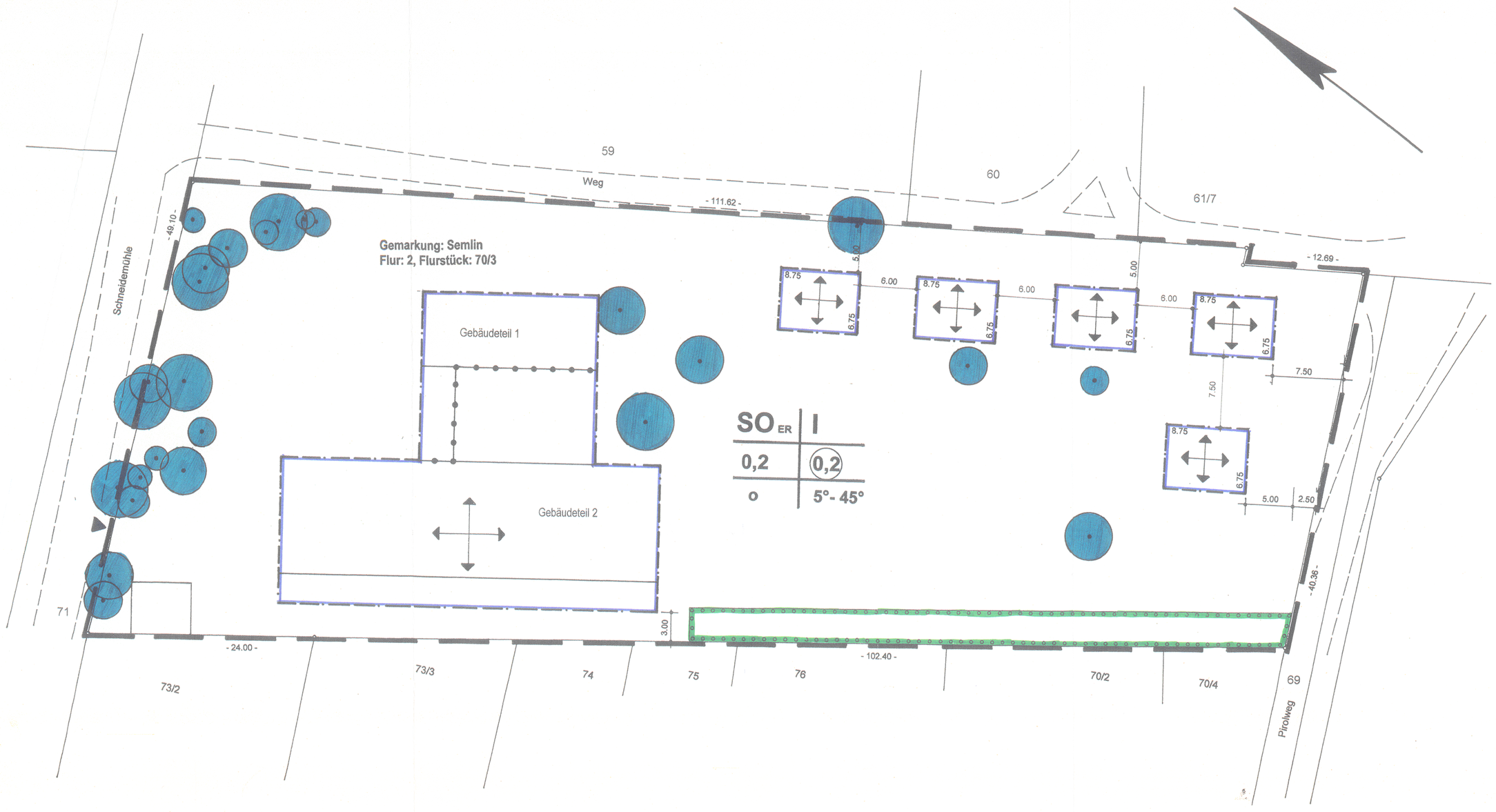

III PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

SO ER — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

(0,2) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

I — Geschoßzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der Baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise

5° - 45° — Dachneigung von 5° - 45°

Baugrenze

zulässige Hauptfirstrichtung

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume zu erhalten

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 Abs.1 Nr.1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002 (BGBl.I S. 1250), Inkrafttreten: 12.04.2002 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO, § 10 BauNVO)

Sondergebiet, dass der Erholung dient (SO ER)
- Ferienhausgebiet

1.1 Im Sondergebiet sind die von den nach § 10 Abs.2 und 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zulässig.

1.2 Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sind
- Wohnnutzung (nur im Gebäudeteil 1), als Grundstückseigentümerwohnungen und in Verbindung mit dem Betreiben der Anlagen und Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

2.2 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu insgesamt 1.50 m je Objekt ist zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

2.3 Im Sondergebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise

Offen (o)
Im Sondergebiet ist die offene Bauweise bindend.
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind 20 Stück für das Waldsiedlungsgebiet typische Bäume zu pflanzen. Es sind Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchst. a und b BauGB)

4.2 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Laubgehölzhecke in geschichtetem Aufbau aus blühenden Bäumen und Sträuchern für insgesamt 200 m² anzulegen. Es ist je 1,5 Quadratmeter eine Pflanze anzupflanzen. Es sind Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Verwendung von Zucht- und Zierformen ist auszuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle neu anzulegenden Stellplätze wasser- und luftdurchlässig entsprechend dem Waldsiedlungscharakter herzustellen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG und § 12 BbgNatSchG)

4.4 Pflanzliste empfohlener heimischer Arten:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Comus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus levigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europea	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris agg.	Wild - Apfel
Rhamnus catartica	Schwarzdorn, Schlehe
Prunus spinosa	Wild - Birne
Pyrus pyraster agg.	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Heckenrose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Weinrose
Rosa tomentosa agg	Artengruppe Filzrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter - Linde
Ulmus minor	Feld - Ulme

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.07.1999. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 16.02.2000 bis 07.03.2000.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB am 04.08.1999 beteiligt worden.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.08.2005

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.08.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.04.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und den Begründungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16. bis zum 02.09.2006 während folgender Zeiten nach §3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Mo von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
Di von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 19.00 Uhr
Mi von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
Do von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
Fr von 8.00 - 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht worden.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

8. ~~Die Stadtverordnetenversammlung hat am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung und den Begründungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.~~

~~Rathenow, den Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)~~

9. ~~Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten nach §3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.~~
~~Mo von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr~~
~~Di von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr~~
~~Mi von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 14.30 Uhr~~
~~Do von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr~~
~~Fr von 8.00 - 12.00 Uhr~~
~~Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich gemäß Hauptsatzung vom bekanntgemacht worden.~~

~~Rathenow, den Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)~~

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Grünordnung wurde am 29.04.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordneten vom gebilligt.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

11. ~~Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.~~

~~Rathenow, den Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)~~

12. ~~Die Nebenbestimmungen werden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.~~

~~Rathenow, den Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)~~

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit dem Grünordnungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich gemäß Hauptsatzung vom 9.5.05 bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rathenow, den 07.05.2008 Seeger
(Stadtverordnetenvorsitzender) (Bürgermeister)

15. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow/ Datum 07.05.2008
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur J. Kuchel

Johannes Kuchel ö.b.v. Vermessungsingenieur

Die öffentliche Bekanntmachung über die Ausfertigung der Planzeichnung erfolgte am 30.05.2008 Amtsblatt 05/08.
Rathenow, den 09.09.08 Seeger (Bürgermeister)
Stadtverordnetenvorsitzende

Stadt Rathenow
Bebauungsplan
“Schneidemühle”

Bebauungsplan M 1 : 250
März 2005

Planverfasser: Dipl.Ing. (FH) C. Brückner
Jederitzer Str. 14 in 14712 Rathenow