



Planzeichen gemäß PlanV vom 18.12.90 und textliche Festsetzungen, sowie Hinweise

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- GE*** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 In den mit „*“ festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 In den mit „*“ festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergrünungsstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 In den mit „*“ festgesetzten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO LV.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Abstandszone VII der Abstandszone Brandenburg (Arbeitsblatt Brandenburg, 6. Jährig., Nr. 49 vom 6. Juli 1995) des M-NR benannt sind. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandszone der Abstandszone zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, daß der vorhandene Abstand ausreicht, um Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 In den Industriegebieten sind die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 In den Industriegebieten sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Im gesamten Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe einschließlich aller Dachaufbauten auf 15 m begrenzt. Bezugsebene ist die vorgelagerte öffentliche Straßenverkehrsfläche (OK) Fahrhinweis gemessen an der Gehwegkante. (§ 9 Abs. 2 BauGB LV.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2,4** Geschöflichenzahl als Höchstmaß
3,0 Baumensenzahl als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Bahnanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 erfüllt mit der Z. Änderung des Bebauungsplans
- 5. Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Verkehrsgrün
- In den als "Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen von 10 m Breite sind notwendige Grundstückszufahrten zulässig. In einem Abstand von 15 m sind Laubbäume der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten und Leitungen um 2 m modifiziert werden. Die Bodenvegetation ist durch Ansaat einer Landschaftsansamischung mit Kräutleranteil als Wiese anzulegen und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung**
 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
 Fläche für Entsorgungsanlagen - Wertstoffcontainer
- 7. Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche

8. Artenverwendungsliste

- a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)**
 Als Straßenbäume besonders geeignete Arten sind mit * gekennzeichnet.
 • Acer platanoides (Spitzahorn) *
 • Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
 • Alnus glutinosa (Schwarzalder) *
 • Betula pendula (Bänneleiche) *
 • Quercus robur (Eiche) *
 • Fagus sylvatica (Rotbuche) *
 • Fraxinus excelsior (Eiche) *
 • Juglans regia (Walnuß) *
 • Populus tremula (Zitterpappel) *
 • Prunus avium (Vogelbeere) *
 • Quercus petraea (Traubeneiche) *
 • Quercus robur (Eiche) *
 • Salix alba (Weidenweide) *
 • Tilia cordata (Weidenblättrige) *
 • Tilia platyphyllos (Sommerleinde) *
 • Ulmus laevis (Platan-Liriche)
- b) Kleine Laubbäume / Großstäucher (Bäume II. Ordnung)**
 Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großstäuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.
 • Acer campestre (Feldahorn) *
 • Carpinus betulus (Hainbuche) *
 • Corylus avellana (Wald-Hasel) *
 • Crataegus laevigata (Hobdorn) *
 • Cotoneaster monogyna (Weißdorn) *
 • Fraxinus alnus (Faulbaum) *
 • Malus sylvatica (Wildäpfel) *
 • Prunus spinosa (Schlehe) *
 • Prunus mahaleb (Steinbrotbaum) *
 • Prunus padus (Traubeneiche) *
 • Pyrus pyralis (Wildbirne) *
 • Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) *
 • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) *
 • Sorbus aucuparia (Eberesche) *
 • Sorbus torminalis (Stauborn) *
 und Hochstamm-Obstbäume
- c) Sträucher**
 • Cornus sanguinea (Roter Hartweiger) *
 • Euonymus europaeus (Pfeifenblume) *
 • Ligustrum vulgare (Liguster) *
 • Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) *
 • Prunus spinosa (Schlehe) *
 • Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) *
 • Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) *
 • Rosa canina (Hundsrose) u.s. spec. *
 • Rubus fruticosus (Brombeere) *
 • Salix aurita (Weiden) *
 • Salix caprea (Schwefelweide) *
 • Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) *
 • Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) *
 • Rosa canina (Hundsrose) u.s. spec. *
 • Rubus fruticosus (Brombeere) *
 • Salix aurita (Weiden) *
 • Salix caprea (Schwefelweide) *
 • Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) *
- Pflanzenwahl zu a, b und c:**
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
 – Hochstämme mit Ballen 2 x verpflanzt, 10-12 Stammumfang
 – Hochstämme mit Ballen 3 x verpflanzt, 18-20 Stammumfang
Kleine Laubbäume / Großstäucher (Bäume II. Ordnung)
 – Hochstamm mit Ballen 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
 – Ballen mit Ballen 3 x verpflanzt, 125 - 150 cm oder 150 - 200 cm hoch
 – Heister mit Ballen 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
 – Heisterpflanzen ohne Ballen 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
Sträucher
 – Heisterpflanzen ohne Ballen 2 x verpflanzt, 80 - 100 oder 125 - 150 cm hoch
 – auch als Stütze mit Ballen 3 x
- d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.**
Stelbalkenröhren
 • Campsis radicans (Trompetenblume)
 • Euonymus alatus (Spindelstrauch)
 • Hedera helix (Efeu)
 • Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 • Parthenocissus vitacea (Jägermeister / Langfinglerweide)
 • Passiflora ligularis „Vielblütiger“ (Wilder Wein)
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
 • Actinidia arguta (Schwarze Kletterfrucht)
 • Abutilon trifidum (Akelei)
 • Aristochia macrophylla (Pfeifenblume)
 • Clematis-Arten
 • Humulus lupulus (Hopfen)
 • Jasmium nudiflorum (Erdbeer Jasmin)
- e) Extensive Dachbegrünung**
 • Moos-Sedum-Begrünungen
 • Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
 • Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
 • Gras-Kraut-Begrünungen
- f) Ausgewählte Arten zur Anlage des 30 m breiten Gehölzstreifens und zur Anlage des nördlichen Grünzugs**
f1) Bäume 1. Ordnung:
 • Quercus robur (Eiche) *
 • Quercus petraea (Traubeneiche) *
 • Acer platanoides (Spitzahorn) *
 • Ulmus laevis (Platan-Liriche) *
f2) Bäume 2. Ordnung:
 • Prunus padus (Traubeneiche) *
 • Acer campestre (Feldahorn) *
 • Malus sylvatica (Wildäpfel) *
 • Sorbus aucuparia (Eberesche) *
f3) Sträucher:
 • Corylus avellana (Wald-Hasel) *
 • Euonymus europaeus (Pfeifenblume) *
 • Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) *
 • Cornus sanguinea (Roter Hartweiger) *
 • Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) *
f4) Stauden:
 • Agropyron repens (Gemeine Quecke) *
 • Anemone nemorosa (Wald-Anemone) *
 • Dianthus barbatus (Glockenblume) *
 • Asperula cynosuroides (Wald-Weidenröschen) *
 • Arctostaphylos uva-ursi (Wald-Weidenröschen) *
 • Carduus arvensis (Acker-Kreuzkraut) *
 • Dianthus barbatus (Glockenblume) *
 • Galopis tetralix (Riesenschiedhahe) *
 • Tilia cordata (Weidenblättrige) *
 • Fraxinus excelsior (Eiche) *
 • Fagus sylvatica (Rotbuche) *
 • Prunus spinosa (Schlehe) *
 • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) *
 • Salix alba (Weiden) *
 • Rosa canina (Hundsrose) *
 • Geum uranum (Echte Nelkenwurz) *
 • Geranium robertianum (Ständiger Storchschnabel) *
 • Hypericum perforatum (Tupfel-Johanneskraut) *
 • Lamium album (Weiße Taubnessel) *
 • Pastinaca sativa (Pastinak) *
 • Symphoricarpos albus (Kriechen-Weidenröschen) *
 • Silene dioica (Rote Lichtnelke) *
 • Taraxacum vulgare (Rettich) *
 • Urtica dioica (Gemeine Brennnessel) *
 • Prunus spinosa (Schlehe) *
 • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) *
 • Salix alba (Weiden) *
 • Rosa canina (Hundsrose) *
 • Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) *

9. Flächen für Aufschüttungen

- Flächen für Aufschüttungen - Erdwall**
 Der im Plan mit einer Breite von 10 m zweifach festgesetzte Erdwall ist mit einer Höhe von 3,50 und einer Stiegbreite von 3,00 m herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 8 BauGB) und mit Arten der Artenverwendungsliste (Bepflanzung Erdwall) zu bepflanzen. Pflanzdichte: 1 Baum pro 50 qm / 1 Strauch pro 2 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 10. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche 1 - Nördlicher Grünzug**
 Diese Fläche ist in einem Flächenverhältnis von 60% mit Gehölzen zu bepflanzen und zu 40% als Wiese anzulegen.
 a) Die Gehölzgruppen sind in den Baum- und Straucharten der Listen f1) bis f3) in folgender Dichte anzulegen: Bäume 1. Ordnung 3 m x 3 m, Bäume 2. Ordnung 2 m x 2 m, Sträucher 1 m x 2 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 b) Die Wiese ist durch Ansaat einer Landschaftsansamischung mit Kräutleranteil anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Fläche 2 - Kiefernwald**
 Die Fläche ist als Eichen-Kiefern-Mischwald zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB). (1 Baum pro 2 m²)
- Fläche 3 - Offenland im Südbereich**
 Die Grünfläche ist als Ruderal- und Wiesenfläche zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randelgrünung**
 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind die 30 m breiten Gehölzstreifen wie folgt anzulegen:
 a) Bepflanzung der mittleren 10 m mit Bäumen 1. Ordnung (s. Artenliste), Pflanzdichte 3 x 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 b) Bepflanzung der zu beidseitig anschließenden 7 m mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern (s. Artenliste), Pflanzdichte für Bäume 2 x 2 m, für Sträucher 1 x 2 m. Anlage der äußeren 3 m als Staudensaum (s. Artenliste) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 Die Mäher als 30 m breiten Bereich der Randelgrünung sind nach b) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 zu erhaltender zusammenhängender Gehölzbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Bei Samenlebenszeitplan ist je 5 Stützplätzen 1 Baum gem. Artenverwendungsliste a) oder b) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzes (§ 9 Abs. 9 BauGB) - nach § 32 BfSchG geschützte Biotope - i.V.m. der Festsetzung zu § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 11. Regelungen für den Denkmalschutz**
 Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 12. Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung bzw. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 13. Nachrichtliche Übernahmen**
 Flurstücksgrenze
 vorhandene Bebauung

Verfahrensvermerk:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Rathenow, den ...

2. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Rathenow, den ...

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am ... die Auslegung der Änderungsplanung mit Begründung beschlossen. Rathenow, den ...

4. Der Entwurf der Änderungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom ... nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. Rathenow, den ...

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Rathenow, den ...

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am ... von den Stadtverordneten mit Satz beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gebilligt. Rathenow, den ...

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ... Die inhaltliche der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Flächen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsamt / ...

Der Bebauungsplan 2. Änderung besteht aus Planzeichnung und Begründung und nimmt Auslegung in Kraft.

Rathenow, den 28.04.2015

Bürgermeister ...

Der Bebauungsplan „Heidefeld“ 2. Änderung Plan Nr. 015 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rathenow Nr. 02 vom 09.05.2015 in Kraft getreten.

Bürgermeister ...

Beauftragter: Büro Dr. Thomas Ritterstraße 8 81118 Bad Vilbel Tel: 06101 / 882106 Fax: 06101 / 882108

Beauftragter: