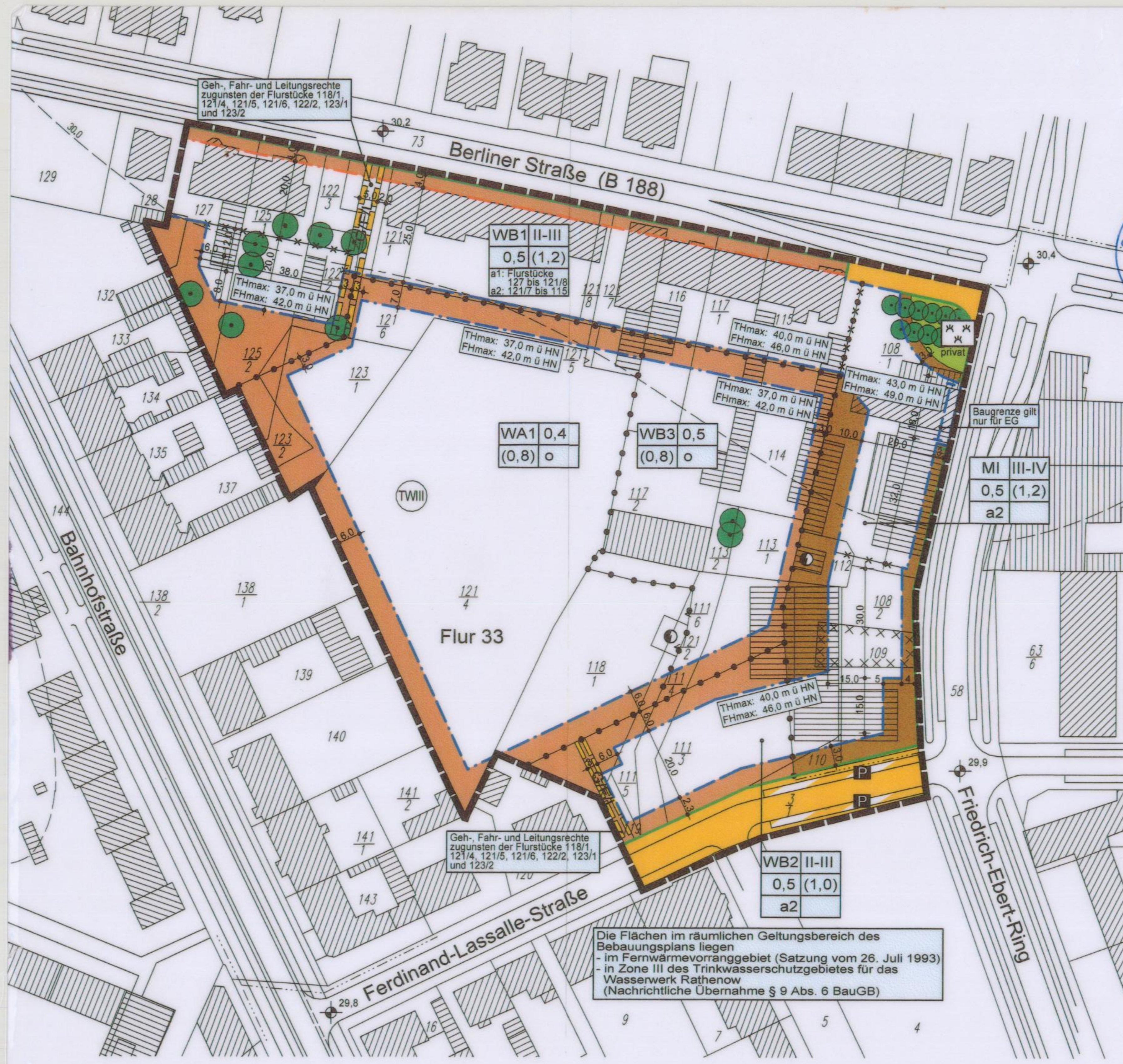


Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
WB	Besondere Wohngebiete	§ 4a BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

II-III	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,7 (70% der Grundstücksfläche)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
TH max 38,0 HN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe z.B. 38,0 m über HN	§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO
FH max 41,0 HN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe z.B. 41,0 m über HN	§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO

Hinweis: Die zulässige Gebäudehöhe ist jeweils auf die Höhenlage der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsfläche zu beziehen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Parkflächen	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünanlage	

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a und 6 BauGB

	zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Gehrechte	
F	Fahrrechte	
L	Leitungsrechte	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke — § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
TWIII	wasserrechtliche Festsetzungen Trinkwasserschutzgebiet, Zone III	§ 9 Abs. 6 BauGB

Darstellungen der Planunterlage

	Flurgrenze, Flurstücksgrenze
317	Flurstücksnummer
	Gebäude mit sonstiger Nutzung
	Gebäude mit Wohnnutzung
30	Höhenschichtlinie, z.B. 30,0 m über HN
29,9	Höhenlage der Verkehrsflächen z.B. 29,9 m über HN

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow, Landkreis Havelland, hat aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), des § 89 Abs. 1, 7 und 8 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126), geändert am 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124), und der §§ 5 und 35 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398) diesen Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße", bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

in ihrer Sitzung am ~~15. Juni 2000~~ 06.12.2000 als Satzung beschlossen.

Rathenow,

Siegel — K. Müller (Müller) Stadtverordnetenvorsteher — (Lünser) Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nur ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

(§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)

1.4 Im Teilgebiet 1 des besonderen Wohngebiets (WB 1) sind von den nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5 Im Teilgebiet 2 des besonderen Wohngebiets (WB 2) sind von den nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 Im Teilgebiet 3 des besonderen Wohngebiets (WB 3) sind von den nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)

1.7 Im Teilgebiet 1 des besonderen Wohngebiets (WB) sind oberhalb des 1. Obergeschosses und in den Teilgebieten 2 und 3 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Von dieser Festsetzung sind Räume für Nutzungen i.S.v. § 4a Abs. 2 Nrn. 2, 4 und 5, sowie § 13 BauNVO ausgenommen.
(§ 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

1.8 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.9 Im Mischgebiet (MI) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO BauGB)

1.10 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) vorgesehene Ausnahme:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 12 Wohnungen haben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

3.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 vom Hundert überschritten werden. Grundflächen von Anlagen mit dauerhaft begrünten Dächern können dabei zur Hälfte angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)

3.2 Von den Festsetzungen zur höchstens zulässigen Firsthöhe (FHmax) ist folgende Ausnahme zulässig:
- bauliche Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 150 m² dürfen das jeweils festgesetzte Höchstmaß bis zu 4 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

4 Bauweise, abweichend (a) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, soweit nicht aufgrund der vorhandenen Bebauung besondere stadtgestalterische und denkmalpflegerische Belange, wie hier: Einzel- und Doppelhäuser der historischen Straßenrandbebauung, zu berücksichtigen sind.

Unter diesen Voraussetzungen gilt:
- in der abweichenden Bauweise a1 entlang der Berliner Straße (B 188), Flurstück 127 bis 121/8, dürfen innerhalb einer Bautiefe von 15 m zur vorderen Baulinie keine Baukörper über 35 m Länge entstehen; ~~Gebäudeabstand höchstens 5 m,~~
- in der abweichenden Bauweise a2 entlang der Berliner Straße (B 188), Flurstück 121/7 bis 115, und entlang dem Friedrich-Ebert-Ring und der Ferdinand-Lassalle-Straße darf die Baukörperlänge 80 m nicht überschreiten; ~~Gebäudeabstand höchstens 5 m.~~

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

An den der Berliner Straße zugewandten Gebäudeseiten, für die in der Planzeichnung eine Baulinie festgesetzt ist, dürfen Gebäudeteile, wie: Loggien, Erker, Balkone, Wintergärten, Eingänge, Treppen und Überdachungen, die Baulinie bis zu 2 m überschreiten. Die Gebäudeteile dürfen je 20 m Gebäudebreite bis insgesamt 6 m breit und, bezogen auf die Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche, bis 8 m hoch sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Wenn keine Baulinie festgesetzt ist, sind Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzuordnen.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Kreuzungsbereich Berliner Straße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring.

6.2 Im Einzelfall können Abweichungen bis 10° zugelassen werden, wenn dies noch den stadtgestalterischen Gründen der Festsetzung entspricht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur mit einer Grundfläche von höchstens 7,5 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

8 Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8.1 Die Errichtung von Kleingaragen und die Anlage von Stellplätzen ist im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet (WA und WB) nur innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche an der Ferdinand-Lassalle-Straße zulässig.

8.2 Die Zufahrt eines Baugrundstücks im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet (WA und WB) darf höchstens 5 m breit sein.

9 Immissionsschutz an der Berliner Straße (B 188) und am Friedrich-Ebert-Ring (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9.1 Innerhalb einer, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, 20 m breiten Zone an der Berliner Straße (B 188) und am Friedrich-Ebert-Ring sind bei der Umnutzung und Erneuerung vorhandener und bei der Errichtung neuer Gebäude lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche innerhalb und außerhalb der Gebäude zu schaffen durch die Anordnung:
- der Gebäude,
- der vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite,
- von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume.

9.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Tür, Wand und Dach der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (November 1989), Teil 6, nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel, Tafel 6 der VDI 2719 (August 1987).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Tafel 6: Anhaltswerte für Innenschallpegel
(gilt nur für von außen in Aufenthaltsräumen eindringenden Schall)

		Mittelungspegel L_m dB	mittlere Maximalpegel L_{max} dB
1.	Schlafräume nachts		
1.1	In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30	35 bis 40
1.2	in allen übrigen Gebieten	30 bis 35	40 bis 45
2.	Schlafräume tagsüber		
2.1	In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35	40 bis 45
2.2	in allen übrigen Gebieten	35 bis 40	45 bis 50
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2	Büros für mehrere Personen; Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	35 bis 45; 40 bis 50	45 bis 55; 50 bis 60

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)

10.1 Der natürliche Geländeverlauf eines Baugrundstücks darf auf einem höchstens 50 % Flächenanteil der nicht überbauten Grundstücksfläche bis zu 0,8 m aufgeschüttet werden.

Die Anlage von Treppen und Garagenzufahrten bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

10.2 Das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist - soweit erforderlich - zur Grundstücksgrenze im Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 zu böschen.
(M7 - Maßnahme 7 Grünordnungsplan)

10.3 Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 1,5 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig.

10.4 Begeh- und befahrbare Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie Wohnwege, Stellflächen, Fußwege, gestaltete Plätze und Terrassen, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Pflaster oder wassergebundener Decke (Abflußbeiwert < 0,6).
(M1 - Maßnahme 1 Grünordnungsplan)

~~10.5 Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen, insbesondere in begrünten Mulden im Bereich von Bäumen und Sträuchern, dezentral zu versickern.
(M6 - Maßnahme 6 Grünordnungsplan)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

11.1 Entlang der Nordseite der Ferdinand-Lassalle-Straße sind im Abstand von höchstens 10 m großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
(M8 - Maßnahme 8 Grünordnungsplan)

11.2 Auf neu bebauten Grundstücken ist je angefangene 200 m² zulässiger Grundfläche, bei Erweiterung und Ergänzung vorhandener Bebauung je 200 m² neu überbauter Fläche, (Abflußbeiwert > 0,6) ein Laubbaum entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder als Stammbusch von mindestens 3 m Höhe zu pflanzen.
(M9 - Maßnahme 9 Grünordnungsplan)

11.3 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet (WA und WB) sind neu anzulegende Stellflächen für mehr als 6 Fahrzeuge und im Mischgebiet (MI) für mehr als 20 Fahrzeuge an drei Seiten mit einem mindestens 1,5 m breiten, vorwiegend mit standortgerechten Kleingehölzen, Bodendeckern, Wildstauden oder Gräsern dicht bepflanzten Grundstücksstreifen einzugrünen.

11.4 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet (WA und WB) ist auf Stellplatzanlagen für Pkw je 4 Standplätze und im Mischgebiet (MI) je 6 Standplätze ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen.
(M9 - Maßnahme 9 Grünordnungsplan)

11.5 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Kleingaragen sind mit blühenden Pflanzen zu beranken oder durch Gehölzpflanzungen einzugrünen.
(M3 - Maßnahme 3 Grünordnungsplan)

11.6 Mehr als 8 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen sind im Abstand von durchschnittlich 5 m mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Unterstützung und zum Schutz der Berankung sind mindestens 50x70 cm große Pflanzflächen anzulegen und - soweit erforderlich - geeignete Rankhilfen anzubringen.
(M3 - Maßnahme 3 Grünordnungsplan)

11.7 Bäume auf Verkehrsflächen sind in eine Vegetationsfläche von jeweils mindestens 10 m² zu pflanzen. Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
(M8 - Maßnahme 8 Grünordnungsplan)

11.8 Für Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände dürfen nur standortgerechte heimische Arten verwendet werden, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.

Maßgeblich für das Anpflanzen sind die in Anlage 5 zu Teil B der Begründung, dem Grünordnungsplan, aufgeführten Arten.

11.9 Anpflanzungen und Vegetationsflächen sind art- und nutzungsgerecht zu pflegen, ständig zu erhalten und - soweit erforderlich - zu ergänzen, zu erneuern und nachhaltig gegen Überfahren oder andere Beeinträchtigungen zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und § 1a Abs. 3 BauGB)

~~12 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)~~

~~Die in der Planzeichnung festgesetzten und gemäß § 9 Abs. 25b BauGB zu erhaltenden Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nachhaltig zu schützen, bei Abgang nachzupflanzen und bei Beseitigung entsprechend ihrem Sachwert (s. Berechnungsmethode W. Koch: "Aktualisierte Gehölzwerttabellen" 1987) zu ersetzen.~~

~~Bereits versiegelte Wurzelbereiche sind innerhalb einer Fläche von jeweils mindestens 10 m² wieder zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen.
(M2 - Maßnahme 2 Grünordnungsplan)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)~~

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

aufgrund des § 89 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, geändert am 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124).

13 Farbtöne (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Gedeckte Farbtöne im Sinne dieser Satzung sind Farbtöne, die mindestens zu 10 vom Hundert aus Farbtönen der Farbreihen Grau oder Braun des Farbregisters RAL 840-HR bestehen.

14 Fassaden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

14.1 Für geschlossene, nicht transparente Außenwandflächen sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen und ohne glänzende Oberflächen und Materialien zulässig, die keine anderen Materialien vortäuschen.

14.2 Sichtbeton darf bei Hauptgebäuden nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile, wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze verwendet werden.

14.3 Wird die Fassade in Sockel und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von den übrigen Fassadenflächen durch Farbton oder Material abzusetzen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Fassaden aus Sichtmauerwerk.

15 Dächer (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

15.1 Für die Eindeckung von Dächern sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen und ohne glänzende Oberflächen, die keine anderen Materialien vortäuschen, zulässig.

Dauerhaft begrünte Dächer sind zulässig.
(M4 - Maßnahme 4 Grünordnungsplan)

15.2 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer ohne Krüppelwalm mit einer Neigung von 20 bis 45° zulässig. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

15.3 Firste der Hauptgebäude sind entsprechend der Längsachse des Gebäudes anzuordnen.

15.4 Es sind nur Nebendächer zulässig, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches, und nur Dachaufbauten, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als ein Drittel der Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches.

Der Abstand zwischen Nebendächern bzw. Dachaufbauten und der Giebellinie von Sattel- und Pultdächern bzw. der Gratlinie von gewalmten Dächern muß mindestens 2 m betragen.

Die Dachneigung von Nebendächern und Dachaufbauten muß mindestens 20° betragen.

16 Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen (2 oder mehr Garagen) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (Ziffer 14) und Dächer (Ziffer 15).

17 Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO)

Nicht überbaute und für eine andere zulässige Verwendung benötigte Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderfronten der Gebäude sind als Vorgärten flächendeckend zu begrünen sowie mit mindestens zwei mittelgroßen Sträuchern oder einem hochstämmigen Laubbaum 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 cm zu bepflanzen (s.a. Ziffer 11.8 Textliche Festsetzungen).
(M9 - Maßnahme 9 Grünordnungsplan)

18 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

18.1 Einfriedungen von Vorgärten dürfen höchstens 0,6 m hoch sein.

18.2 Als Einfriedungen von mehr als 70 m² großen nicht überbauten Grundstücksflächen sind nur zulässig:
- lebende Hecken,
- freiwachsende Strauchpflanzungen,
- Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe des Zauns erreichen.

18.3 Als Einfriedungen nicht überbauter Grundstücksflächen bis zu 70 m² Größe sind nur zulässig:
- Sichtschutzwände aus Holz oder Sichtmauerwerk mit einer Höhe von höchstens 1,8 m, wenn gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmte Bereiche entstehen sollen.

(s.a. Ziffer 11.8 Textliche Festsetzungen)
(M5 - Maßnahme 5 Grünordnungsplan)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 11. Dezember 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06. Januar 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14. April 1993 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß für die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03. Mai 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnungsbehörde

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 31. August 1992 beteiligt worden.

Mit Verfügung vom 31. März 1993, Az. R4-I-4.5/2/254, hat die Raumordnungsbehörde der Stadt mitgeteilt, daß raumordnerische Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen" nicht geltend gemacht werden.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23. März 1994 statt. Ort und Zeit sind am 07. März 1994 bekanntgemacht worden.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. Februar 1995 und 05. September 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

5. Erste öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 12. April 1995 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30. September 1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/ Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" und der Begründung haben vom 09. Oktober bis 13. November 1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

6. Zweite öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 12. Juni 1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 13. September 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/ Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" und der Begründung haben vom 30. September bis 04. November 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

7. Prüfung der Anregungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 25. November 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

8. Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 06. Dezember 2000 den Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Rathenow, den 07.12.2000

L.S. gez. Müller (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — gez. Lünser (Lünser) Bürgermeister

9. Bescheinigung der Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht dem 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 21.11.2000

Siegel — Kuschel (Kuschel) Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Stempel: Johannes Kuschel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Genehmigung

Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" mit Verfügung vom

Az.: IV/63.6/075.00/Fe
mit Nebenbestimmungen sowie Hinweisen genehmigt.

Rathenow, den 21.03.2001

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, und die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 16.11.2000

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

12. Nebenbestimmungen

Die Nebenbestimmungen wurden durch den ~~satzungsändernden~~ Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom 21.02.2001 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom

Az.: IV/63.6/075.00 Fe, bestätigt.

Rathenow, den 21.03.2001

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 013a „Zietenkasernen/Fr.-Ebert-Ring, TB II Südlich der Berliner Straße" bestehend aus der Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, und die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 21.03.2001

Siegel, (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

13. Bekanntmachung der Genehmigung, Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/ Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der während der Dienststunden für jedermann der Plan zur Einsicht ausliegt und Auskunft über den Inhalt erteilt wird, genannt und darauf hingewiesen worden, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 215 BauGB geltend gemacht werden können und daß Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen zu beachten sind (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" ist damit am in Kraft getreten.

Rathenow, den

Siegel — (Müller) Stadtverordnetenvorsitzender — (Lünser) Bürgermeister

14. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/ Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" ist ausgearbeitet worden vom

Institut für Stadt- und Regionalplanung Rathenow
ISR

Rathenow, den 16. September 1996

(von Lange)
Stadtplaner SRL

Zur Genehmigung vom 08.01.2001 und zum Schreiben 19.03.2001

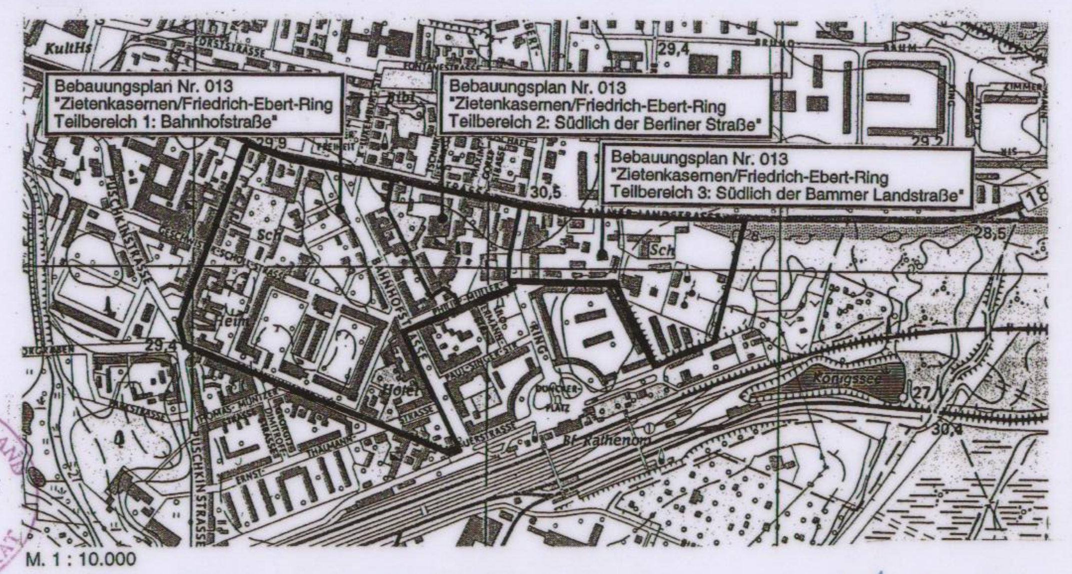
Rathenow, 19.03.2001

Stempel: Landkreis Havelland · Der Landrat · 43

STADT RATHENOW
Landkreis Havelland

Bebauungsplan Nr. 013
"Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
Teilbereich 2:
Südlich der Berliner Straße"
in Rathenow

0 10 20 50 100
M 1:1.000



M. 1 : 10.000

Planverfasser:	WvL / UvL	Stadtplaner SRL	
gezeichnet:	Bö / Fo	vervielfältigt:	01.11.2000
Fassung:	Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB	Stand:	01.11.2000

Institut für Stadt- und Regionalplanung Rathenow — ISR
Friedrich-Ebert-Ring 63 14712 Rathenow Telefon 03385 – 592.300 Fax: 03385 – 592.312 isr.h@t-online.de