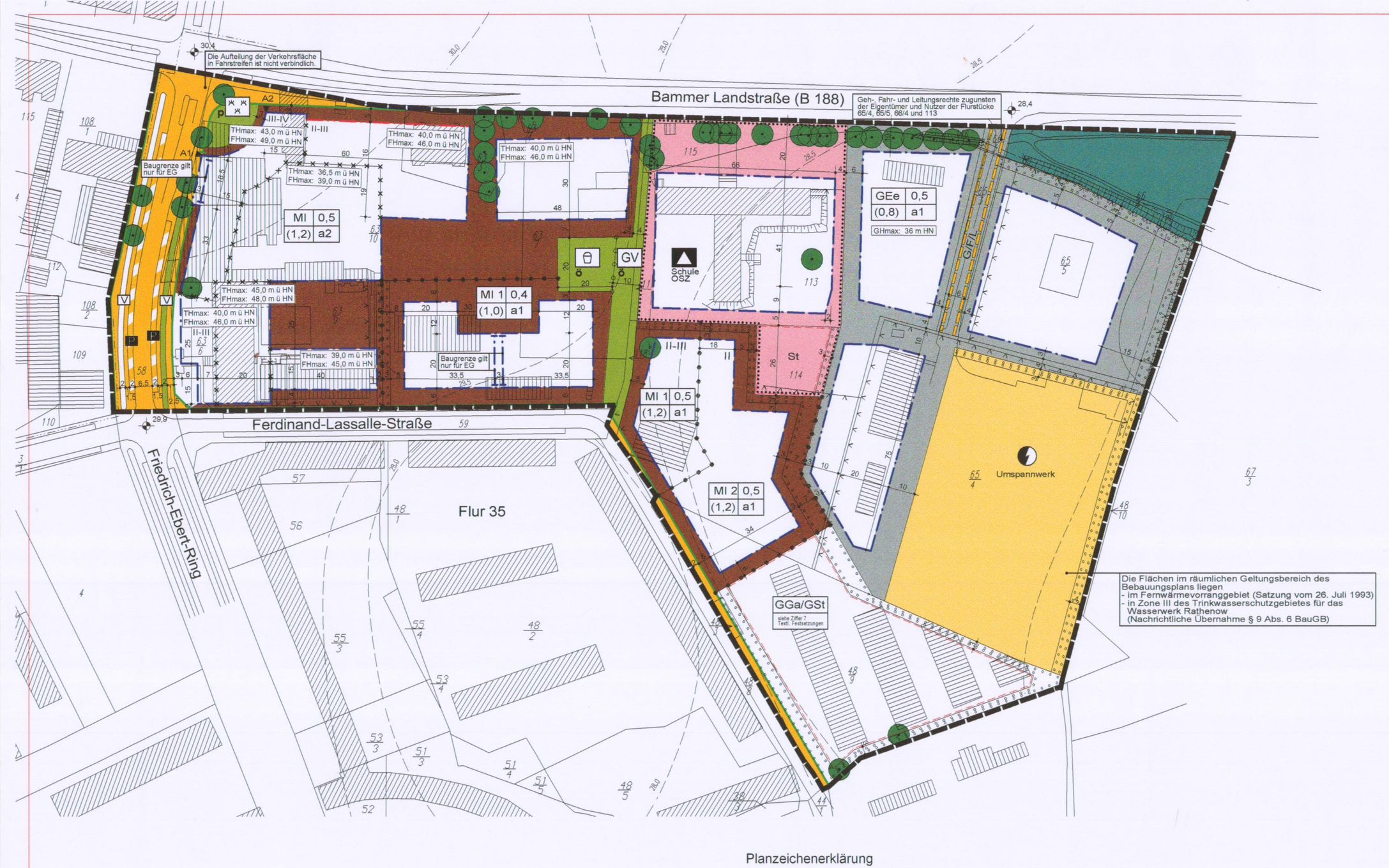


# Präambel

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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 07. 2002 (GLÖVerkÄndG) (BGBl. I S. 2850) und der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

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

in ihrer Sitzung am 09. April 2003 als Satzung beschlossen.

Rathenow, 18. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 07. 2002 (GLÖVerkÄndG) (BGBl. I S. 2850) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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

Mischgebiet (MI)

1.1 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 und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Von den gemäß Ziffer 1.1 im Mischgebiet (MI) zulässigen Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:
Im Teilgebiet 1 (MI1):
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,

Im Teilgebiet 2 (MI2):
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 8 BauNVO)

1.3 Die in § 6 Abs. 3 im Mischgebiet (MI) vorgesehene Ausnahme:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) — § 6 BauNVO

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe), sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk), sind nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel je m² folgende Werte nicht überschreitet:
tags (06.00 bis 22.00 Uhr): $L_{WA}'' = 60$ dB(A)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr): $L_{WA}'' = 45$ dB(A)

Ausnahmen sind zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebs das sehr Grundstücke entsprechende anteilige Immissionskontingent nicht überschreitet.
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO und § 31 BauGB)

1.5 Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe sind unzulässig

1.6 Der Verkauf an Endverbraucher darf nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt auf
- die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Betriebe für den Verkauf von Getränken, den Verkauf und die Reparatur von kraftfahrzeugen sowie Tankstellen.

1.7 Der Verkauf von Lebensmitteln ist unzulässig.
Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Schank- und Speisewirtschaften, Kantinen, Imbißstände, Betriebe für den Verkauf von Getränken sowie Tankstellen.
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,

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

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

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Mischgebiet (MI) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen — § 16 BauNVO

2.2 Im Mischgebiet (MI). Teilgebiete MI1 und MI2, südlich der Bammer Landstraße dürfen bauliche Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von höchstens 150 m² das für Teilflächen jeweils festgesetzte Höchstmaß für die Firsthöhe um bis zu 4 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u 6 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 BauGB

An den der Bammer Landstraße zugewandten Gebäudeseiten, für die in der Planzeichnung eine Baulinie festgesetzt ist, dürfen Gebäudeteile, wie Loggien, Erker, Balkone, Eingänge, Treppen und Überdachungen, die Baulinie bis zu 2 m überschreiten. Die Gebäudeseite dürfen je 20 m Gebäudebreite bis insgesamt 6 m breit und bezogen auf Oberkante Gelände bis 8 m hoch sein.
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 BauGB)

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

4.1 In der abweichenden Bauweise (a1) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

4.2 In der abweichenden Bauweise (a2) dürfen Gebäude untereinander und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Abstand errichtet werden, soweit entlang dem Friedrich-Ebert-Ring bis zum Bezugspunkt A1 keine geschlossenen Baukörperlängen über 80 m und entlang der Bammer Landstraße ab dem Bezugspunkt A2 keine geschlossenen Baukörperlängen über 35 m entstehen.
Hinweis: Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung eingetragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 BauGB

5.1 Entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring errichtete Hauptgebäude sind parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.
Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Flächen im Kreuzungsbereich Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring, zwischen den Bezugspunkten A1 und A2.

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

6. Stellplätze und Zufahrten — § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Die Zufahrt eines Baugrundstücks in den Mischgebietsteilen 1 und 2 (MI1 und MI2) östlich der Ferdinand-Lassalle-Straße darf höchstens 6 m breit sein.

6.2 Im Mischgebietsteil 1 (MI1) östlich der Ferdinand-Lassalle-Straße sind Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante von Wohngebäuden unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

7. Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze — § 9 Abs. 1 BauGB

Auf der für den besonderen Nutzungszweck Gemeinschaftsanlagen, Garagen/Stellplätze, festgesetzten Fläche sind nur Garagen und Stellplätze i.S.v. § 62 Abs. 1 BbgBO für vorhandene Wohnungen im Wohngebiet zwischen Friedrich-Ebert-Ring, Ferdinand-Lassalle-Straße und Dunckerstraße (Flurstücke 38/5, 48/1, 48/2, 48/5, 48/6, 51/3, 51/4, 51/5, 52, 53/3, 53/4, 55/3, 55/4, 56, 57, Flur 35, Gemarkung Rathenow) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

8. Immissionsschutz für durch Verkehrslärm vorbelastete Bereiche — § 9 Abs.1 BauGB

**Bammer Landstraße** (östlich Einmündung Friedrich-Ebert-Ring)
**Friedrich-Ebert-Ring** (südlich Einmündung Ferdinand-Lassalle-Straße und Bammer Landstraße)

8.1 Bei der Umnutzung und Erneuerung vorhandener Gebäude und der Errichtung neuer Gebäude sind lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche innerhalb und außerhalb der Gebäude zu schaffen durch:
- die Anordnung der Gebäude als Abschirmung
- die Anordnung vor Lärm zu schützender Bereiche zur lärmabgewandten Seite,
- die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume an lärmabgewandten Gebäudeseiten

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

| Bereich | Schalldämmaß von Außenbauteilen |
|---|---|
| 1. Bebauung an Bammer Landstraße südöstlich Einmündung Friedrich-Ebert-Ring: maßgeblicher Außenlärmpegel 76 bis 80 dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. 40 dB<br>Büroräume 35 dB |
| 2. Bebauung an Bammer Landstraße gegenüber Schule: maßgeblicher Außenlärmpegel 76 bis 80 dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. 40 dB<br>Büroräume 35 dB |

8.3 Für von maßgeblichen Lärmquellen abgewandte Gebäudeseiten darf der an den Immissionsorten jeweils "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

9.1 Der natürliche Geländeverlauf eines Baugrundstückes darf, ausgenommen bei der Anlage von Treppen und Garagenzufahrten, nur auf einem höchstens 50% Flächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu 0,8 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.
Diese Festsetzung gilt nicht für das Mischgebiet (MI) östlich der Ferdinand-Lassalle-Straße.
(MI8 - Maßnahme 8 Grünordnungsplan)

9.2 Bei Veränderungen der vorhandenen Geländehöhen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind Böschungen in den Übergangsbereichen zum anschließenden Gelände weich, d.h. mindestens im Neigungsverhältnis 1:5, auszubilden.
(MI8 - Maßnahme 8 Grünordnungsplan)

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

9.4 Private Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie Wege, Stellplätze und Zufahrten, gestaltete Plätze und Terrassen, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden.
(M1 - Maßnahme 1 Grünordnungsplan)

9.5 In der zwischen Bammer Landstraße (B 188) und Ferdinand-Lassalle-Straße festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Grünverbindung, ist der verrohrte Wassergraf wieder als offenes Gewässer mit naturnahen Uferrändern anzulegen.
(M14 - Maßnahme 14 Grünordnungsplan)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs.1 BauGB
Bindungen für Bepflanzungen

10.1 Ein Viertel der zwischen Bammer Landstraße (B 188) und Ferdinand-Lassalle-Straße als öffentliche Grünfläche, Grünverbindung, festgesetzten Fläche ist je 80 m² Pflanzfläche mit 3 Laubbäumen, entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder als Stammbusch von mindestens 3 m Höhe, und mit 30 Sträuchern von mindestens 1 m Höhe zu bepflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können angerechnet werden.
Die übrigen Flächen sind als naturnah gestaltete Wiese mit Krautsäumen entlang des zu befestigenden Weges oder des freizulegenden Grabens anzulegen.

10.2 Die als Spielplatz festgesetzte Fläche ist als Wiese mit Sandspielbereich anzulegen und im Randbereich zum angrenzenden Mischgebiet (MI) durch eine dichte zweireihige Hecke aus Sträuchern, Abstand 1 – 1,5 m, und Bäumen, Abstand höchstens 8 m untereinander, einzugrünen.
(M14 - Maßnahme 14 Grünordnungsplan)

10.3 Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zur Gliederung der Baugebiete, zur optischen Abschirmung unterschiedlicher Nutzungen und zur grünordnerischen Einbindung des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) und der Fläche für Versorgungsanlagen, Umspannwerk, dicht, artenreich und mehrschichtig aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Anteil 20%) und Sträuchern (Anteil 80 %) zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm im Abstand von durchschnittlich 6 m und Sträucher von mindestens 1 m Höhe im Abstand von 1 - 1,5 m im Verband zu pflanzen.
Die Anpflanzung entlang der Ferdinand-Lassalle-Straße darf für eine höchstens 5 m breite Zufahrt zu der Garagen- und Stellplatzanlage unterbrochen werden.
(M9 - Maßnahme 9 Grünordnungsplan)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11. Anpflanzungen auf Baugrundstücken und Verkehrsflächen, Bindungen für Bepflanzungen — § 9 Abs.1 BauGB

11.1 Innerhalb der als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen die Friedrich-Ebert-Ringes sind beidseitig als Ergänzung der vorhandenen Bäume (Blumeneschen) im Abstand von ca. 15 m großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
(M10 - Maßnahme 10 Grünordnungsplan)

11.2 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² tatsächlicher Baufläche (Ermittlung aus zulässiger GR/GRZ und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ein Laubbaum entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder als Stammbusch von mindestens 3 m Höhe zu pflanzen.
(M11 – Maßnahme 11, 12 und 13 Grünordnungsplan)

11.3 Im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) sind Stellflächen für mehr als 20 Fahrzeuge durch einen mindestens 1,5 m breiten, mit Laubgehölzen und Bodendeckern bepflanzten Streifen einzugrünen.
(M11 - Maßnahme 11 und 12 Grünordnungsplan)

11.4 Im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) ) ist auf Stellplatzanlagen je 6 Standplätze ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen.
(M11 - Maßnahme 11 und 12 Grünordnungsplan).

11.5 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen sind mit blühenden Pflanzen zu beranken oder durch Gehölzpflanzungen einzugrünen.
(M4 - Maßnahme 4 Grünordnungsplan)

11.6 Außenwandflächen, die mehr als 8 m breit und an einer Höhe von 3 m ohne Öffnungen sind, sind bei einem Pflanzabstand von durchschnittlich 3 m mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Verbesserung und zum Schutz der Berankung sind mindestens 50 x 70 cm große Pflanzbeete für eine flächige Krautschicht anzulegen und – soweit erforderlich – geeignete Rankhilfen anzubringen.
(M4 - Maßnahme 4 Grünordnungsplan)

11.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Dachflächen allseitig von Wänden umschlossener Gebäude und Gebäudeteile mit einer Dachneigung bis 20° extensiv mit trockenheitsresistenten Pflanzen, z.B. Sedum-Arten, so zu begrünen, daß sich innerhalb einer Vegetationsperiode eine geschlossene Pflanzendecke entwickeln kann. Ausgenommen sind technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
(M5 - Maßnahme 5 Grünordnungsplan)

11.8 Für Anpflanzungen gemäß Ziffer 10, 11, 16, und 17 textliche Festsetzungen sowie für die Erstanlagen, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände dürfen standortgerechte Arten verwendet werden, die der heimischen potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit vertraglich sind.

Maßgeblich für die Auswahl sind folgende, in Anlage 5 zu Teil B der Begründung, dem Grünordnungsplan, aufgeführten Arten:

| Bezeichnung deutsch | botanisch |
|---|---|
| **Große Bäume** | (Bäume I. Ordnung) |
| Rote Roßkastanie | Aesculus carnea |
| Roßkastanie | Aesculus hippocastanum |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Waldkiefer | Pinus silvestris |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia pallida |
| **Mittelgroße und kleine Bäume:** | (Bäume II. Ordnung) |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| **Höhere Sträucher:** | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus oxyacantha |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Stachelbeere | Ribes grossularia |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigra |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Buschrose | Rosa corymbifera |
| Bibernellrose | Rosa pimpinellifolia |
| Apfelrose | Rosa rugosa |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| **Kletterpflanzen:** | |
| Jelängerjelieber | Lonicera caprifolia |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' |
| Kletterrose | Rosa hybrida |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11.9 Auf Verkehrsflächen sind Bäume in eine offene Vegetationsfläche von jeweils mindestens 10 m² zu pflanzen. Baumscheiben sind standortgerecht zu begrünen.
(M10 - Maßnahme 10 Grünordnungsplan)

11.10 Bereits versiegelte Wurzelbereiche sind innerhalb einer Fläche von jeweils mindestens 10 m² zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

## § 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften)

aufgrund der § 89 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404 ), geändert am 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

12. Farbtöne — § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Gedeckte Farben 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.

13. Fassaden — § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

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

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

13.3 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.

14. Dächer — § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

14.1 Für die Eindeckung von Dächern sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen und ohne glänzende Oberflächen zulässig, die keine anderen Materialien vortäuschen.
Dauerhaft begrünte Dächer sind zulässig.
(M4 - Maßnahme 4 Grünordnungsplan)

14.2 Für Hauptgebäude im MI 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.

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

14.4 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 Satteldach und Fußdächern bzw. der Grattinie von gewalmten Dächern muß mindestens 2 m betragen.
Die Dachneigung von Nebendächern und Dachaufbauten muß mindestens 20° betragen.

15. Garagen — § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

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

16. Nicht überbaute Grundstücksflächen — § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderfronten der Gebäude sind, soweit sie nicht für bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, flächendeckend zu begrünen. Ein Anteil von mindestens 15% der begrünten Fläche ist mit mittelgroßen Sträuchern und zur Betonung von Eingangsbereichen oder Zufahrten mit einem hochstämmigen Laubbaum 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 cm, zu bepflanzen.
(M11 - Maßnahme 11 Grünordnungsplan)

17. Einfriedungen — § 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

17.1 Entlang der öffentliche Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen über Oberkante Gelände höchstens 0,6 m hoch sein.

17.2 Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- lebende Hecken,
- frei wachsende Strauchpflanzungen.
- Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe des Zauns erreichen,
- Sichtschutzwände aus Holz oder berankte Mauern aus Sichtmauerwerk mit einer Höhe von höchstens 1,8 m zur Einfriedung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 70 m² Größe, wenn gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmte Bereiche entstehen sollen.

(M6 - Maßnahme 6 Grünordnungsplan)

18. Ordnungswidrigkeiten — § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Ziffern 12 - 17 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Deutsche Mark (5.113 €) geahndet werden.

# 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 der Stadt Rathenow 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 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03. Mai 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) 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.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) 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, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) 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, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

**5. Erste öffentliche Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 12. April 1995 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße" 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 3: Südlich der Bammer Landstraße" und der Begründung haben vom 09. Oktober bis 13. November 1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

**6. Zweite öffentliche Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 12. Juni 1996 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße" 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 3: Südlich der Bammer Landstraße" und der Begründung haben vom 30. September bis 04. November 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

**7. Dritte öffentliche Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 12. April 2000 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind vom 20. Juli bis 06. August 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/ Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße" und der Begründung haben vom 06. August bis 07. September 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

**8. Vierte öffentliche Auslegung**

Ort und Dauer der erneuten, 4. öffentlichen Auslegung sind vom 10. Mai bis 01. Juli 2002 und am 02. Mai 2002 im Amtsblatt für die Stadt Rathenow sowie ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/ Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße" und der Begründung haben vom 27. Mai bis 28. Juni 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden vom 16. November bis 16. Dezember 2002 beteiligt.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

**9. Prüfung der Bedenken und Anregungen**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 12. Februar 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

**10. Satzungsbeschluß**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 09. April 2003 den Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Rathenow, 19. April 2007

L.S. Siegel — gez. ( ) Stadtverordnetenvorsteher — gez. Seeger (Seeger) Bürgermeister

**11. 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 Übertragb