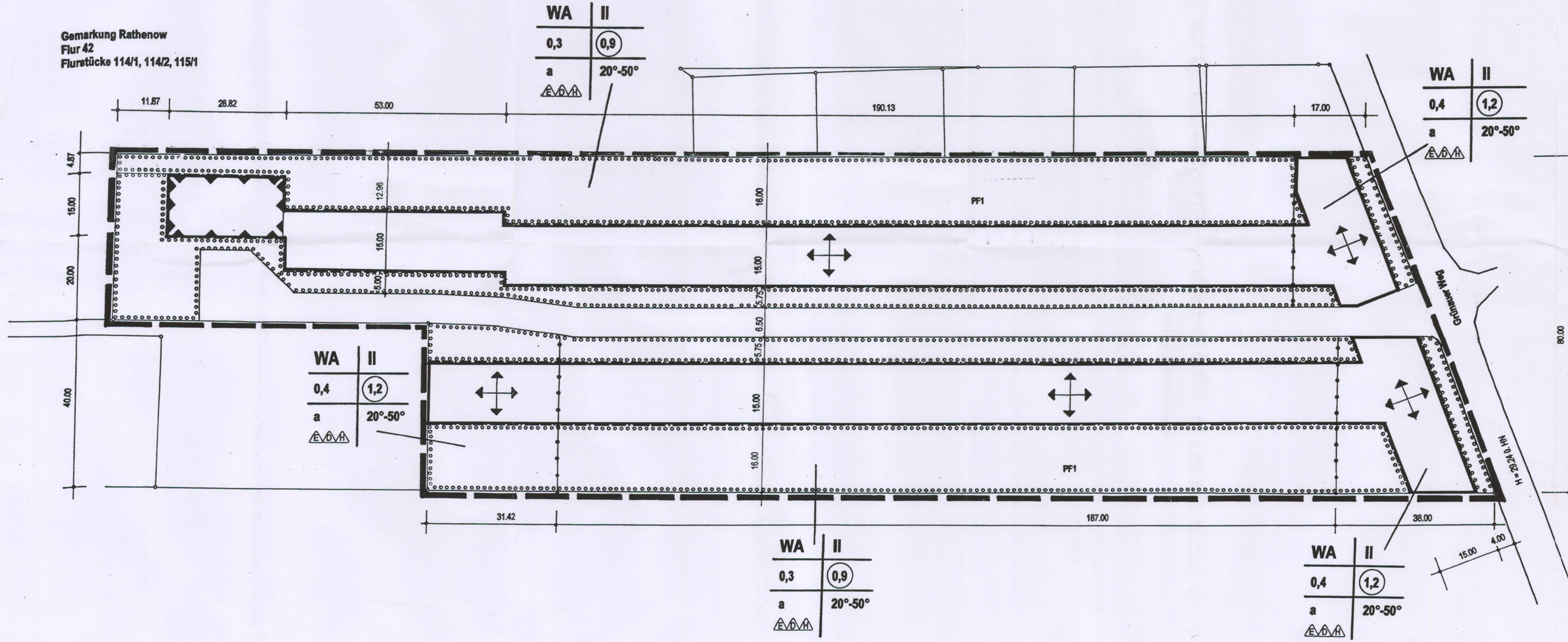


Gemarkung Rathenow
Flur 42
Flurstücke 114/1, 114/2, 115/1



5. Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 27.06.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Grünauer Weg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind: am 02.05.02 im Amtsblatt
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Grünauer Weg" und der Begründung haben vom 20.7. bis 21.08.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
27.5. - 28.06.02

Rathenow, 23.03.04

6. Prüfung der Bedenken und Anregungen
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in der in der Beteiligungverfahren vorgezeichneten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 18.08.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rathenow, 23.03.04

7. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 18.02.04 den Bebauungsplan "Grünauer Weg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen, sowie die Begründung genehmigt.
Rathenow, den 23.03.04

8. Bescheinigung der Planunterlagen
Die vorliegende Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Legenrechtsunterlagen und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile genehmigt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Rathenow, den 23.03.04

9. Die Mithin Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan "Grünauer Weg" mit Verfügung vom ...
Rathenow, den 23.03.04

10. Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Grünauer Weg", bestehend aus der Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, und die Begründung werden hiermit ausgeteilt.
Rathenow, den 23.03.04

11. Nebenbestimmungen
Die Nebenbestimmungen werden durch den satzungsergänzenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom ...
Rathenow, den 23.03.04

12. Bekanntmachung der Genehmigung, Inkrafttreten
Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Grünauer Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.07.04 Inkrafttreten bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der während der Dienststunden für jedermann der Plan zur Einsicht ausliegt und Aushirt über den Inhalt erfragt werden kann, genannt und darauf hingewiesen worden, dass gemäß § 215 BauGB die Verteilung von Verteilungs- und Formblätter und Mängel der Abwägung geltend gemacht werden können.
Der Bebauungsplan "Grünauer Weg" ist damit am 02.07.04 in Kraft getreten.
Rathenow, 2.07.04

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. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,30 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 1,2 Geschosflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
- II Geschoszahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Bauweise, Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- 20° - 50° - Dachneigung von 20° - 50°
- Baugrenze
- zulässige Hauptfahrsrichtung
- Verkehrsfächen, sowie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§§ 11 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- Geländeflächen (§§ 15 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- PF 1 Pflanzflächen
- Sonderplanzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Bauzonierungsverordnung (BauZO) 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)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die von den nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 20 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.a.) um bis zu insgesamt 1,50 m je Grundstück ist zulässig.
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO, § 89 BbgBO)
 - Bauweise
 - Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 80 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Nebenanlagen
 - Zufahrten und offene Stellplätze sind im Abstandsbereich zwischen Verkehrsflächen und Baugrenzen, insgesamt auf maximal 1/3 der jeweiligen Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der dieser gegenüberliegenden Baugrenze anzulegen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Hundezwinger, Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbänke mit einer Grundfläche von insgesamt 15,00 m² je Grundstück. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Garagen
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Grünordnerische Festsetzungen

- Auf den südlich der inneren Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken (exklusive der Grundstücke, die vom Grünauer Weg aus zu erreichen sind) sind je Baugrundstück 2 großkronige Laubbäume mit Arten der Pflanzliste „Laubbäume – großkronig“ anzupflanzen. Auf den nördlich der inneren Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken (exklusive der Grundstücke, die vom Grünauer Weg aus zu erreichen sind, und des westlichsten Grundstücks) ist je Baugrundstück 1 großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Auf dem westlichsten Grundstück sind 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei zu wählen. Eine Integration innerhalb der Laubgehölzdecke gemäß Festsetzung 6.3 ist zulässig. Alternativ können für einen großkronigen Laubbäum zwei klein- bis mittelkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste „Laubbäume – klein- bis mittelkronig“ gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen. Die Verwendung von Zucht- und Zierformen ist auszuschließen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Auf der Fläche PF 1 sind je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen. Es sind Obstbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm“ oder „Halbstamm“ zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches (innerhalb der PF1-Flächen) ist eine mindestens 4,00 m breite Laubgehölzhecke zu pflanzen. Diese Pflanzung kann auch in Form von Ausbuchtungen durchgeführt werden. Es muß kein 4,00m breiter Streifen entstehen, jedoch sind die entsprechenden Vorgaben der nachfolgenden m² einzuhalten. Auf den Flächen ist pro m² Fläche eine Pflanze der Pflanzliste „Sträucher“ zu pflanzen. Formschritte sind unzulässig. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Pflanzliste Laubbäume (standortgerechte, einheimische Bäume, Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang)

Großkronig:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Quercus robur	Schleiche
Mittel- bis Kleinkronig:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
	Betula pendula	Sandbirke
	Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Malus sylvestris	Holzäpfel
	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
	Prunus avium	Vogelbeere
- Pflanzliste Sträucher:
(Pflanzqualität 3 TR, 40-50 / 60-100)
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Comus mas | Kornelrösche |
| Comus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Häselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gemeiner Spindelstrauch |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenrose |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Viburnum opulus | Gewöhnliche Schneeball |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 21.02.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grünauer Weg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.5. - 14.6.01 öffentlich bekanntgemacht worden.
Rathenow, den 23.03.04
- Beteiligung der Raumordnungsbehörde
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 26.01.01 beteiligt worden.
Rathenow, den 23.03.04
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 10.07.01 statt. Ort und Zeit sind am 26.06. - 11.7.01 bekanntgemacht worden.
Rathenow, den 23.03.04
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.01 und 20.07.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rathenow, den 23.03.04

Bearbeitungsstand:	24.11.2003
Bearbeitungsstand:	27.05.2002
Bearbeitungsstand:	19.11.2001
Bearbeitungsstand:	18.09.2001
Bearbeitungsstand:	11.09.2001
Bearbeitungsstand:	30.08.2001
Bearbeitungsstand:	10.07.2001
Bearbeitungsstand:	20.04.2001

Stadt Rathenow
Bebauungsplan
"Grünauer Weg"

Bebauungsplan, M 1: 500

Investor:
Dähne Immobilien GmbH
Döberitzer Str. 5
14715 Mjegin

Planverfasser:
Ingenieurbüro Brückner & Paschke
Jedertzer Str. 14
14712 Rathenow