Planzeichnung - Teil A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Bodendenkmals "mittelalterlicher, frühneuzeitlicher Stadtkern" gemäß des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Zeichenerklärung

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Bezeichnung der Baugebiete 1 ... 10
- WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) Bezeichnung der Baugebiete 1 bis 2
- WB (A) – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) mit gesonderten textlichen Festsetzungen

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

- (1,2) – Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
- 0,6 – Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO u. BbgBO)
- II – als Höchstmaß z.B. II
- II-III – als Mindest- und Höchstmaß z.B. II - III
- (III) – zwingend z.B. III

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- G – geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- DH – nur Doppelhaus u. Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- C – Einschränkung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB) Zweckbestimmung: Carports
- A – Baufeld mit besonderer textlicher Festsetzung

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – öffentliche Parkplatzfläche
- V – öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich
- Pv – private Verkehrsfläche
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- DS – Standort für Container und Anlagen zur Erfassung von Wertstoffen des dualen Systems

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bezeichnung der Pflanzflächen) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- Abgrenzung von Straßenverkehrsflächen zum öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich

Festsetzung zur Nutzung von Baugrundstücken

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
WA1	WA	0,4	(1,2)	II-III	G
WA2	WA	0,4	(1,2)	II-III	G
WA3	WA	0,4	(1,2)	II-III	G
WA4	WA	0,4	(1,2)	II-III	G
WA5	WA	0,4	(1,2)	II-III	G
WA6	WA	0,4	(1,2)	II-III	G/a
WA7	WA	0,4	(1,2)	II-III	G/a
WA8	WA	0,4	(1,2)	II-III	G/a
WA9	WA	0,4	(1,2)	II-III	G/a
WA10	WA	0,4	(1,2)	II-III	G
WB1	WB	0,6	(1,6)	III-IV	G
WB2	WB	0,6	(1,6)	III-IV	G

Hinweise

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden!

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Der Baumschutz regelt sich gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Baubeginn oder vor Abbruch, Sanierung und Umgestaltung sind die Flächen, Gebäude und Objekte auf das Vorkommen von Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren um Verbotstatbeständen gem. § 44 BnatschnG zu vermeiden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVI. I/16 Nr. 14)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)", in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

Textliche Festsetzungen - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den besonderen Wohngebieten (WB) sind alle nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 3) sind von den im § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)
1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 4 - WA 10) sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) u. § 1Abs. 6 BauGB)
1.4 In den allgemeinen Wohngebieten können von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 von Hundert überschritten werden.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlage um 40 von Hundert überschritten werden.
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 dürfen Gebäudeteile bis zu 2 m von der Baulinie zurückgesetzt werden.
Die Gebäudetiefe dürfen je 16,00 m Gebäudebreite bis insgesamt 3,00 m breit sein.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 dürfen die Mittelgebäude der Hausgruppen die Baulinie um maximal 2 m über- und unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S.3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)
2.3 Auf dem Grundstück, Flurstück 188 muss an der südliche Baulinie an der Baderstraße bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden. Für das Flurstück 188 entlang der Baderstraße ist ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die zulässige Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,2 H.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BbgBO)
2.4 Auf dem Grundstück, Flurstück 29 darf an die westlichen Baugrenze an die Verkehrsfläche herangebaut werden; die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen betragen hier 0,2 H. Es gilt für das Flurstück 29 die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude mindestens einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BbgBO)

3. Nebenanlagen

3.1 In dem besonderen Wohngebiet WB A mit der Kennzeichnung A sind nur den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für WB2.
Carports sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 auch in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 ist ein Zurücksetzen von Garagen oder Carports bis zu 2,00 m von der Baulinie zulässig.
4.3 Im Wohngebiet WA 4 sind aneinander gebaute Carports/Garagen aus gleichem Material zu errichten.
4.4 Im gesamten Geltungsbereich sind Halbdach- und Pultgaragen unzulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten für die besonders von Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume, gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau" nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestattet werden. Außenbauteile müssen folgende bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen:
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten - mind. 45 dB Aufenthaltsräume in Büroräumen mind. 40 dB (A)

5.2 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung der „Jederitzer Straße 4 schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Pkt. 10)auszustatten, sofern sie nicht über ein weiteres zum Lüften geeignetes Fenster an einer anderen Gebäudefassade verfügen. Die Lüftungseinrichtungen müssen Luftwechselraten von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmmaßes garantieren.

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

6.1 Stellplätze sowie die Parkdätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z. B. Rasenpflastersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.
6.2 Die festgesetzten Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mind. 25 Stk Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18 - 20 cm zu bepflanzen. Es sind Bäume aus der Pflanzliste „Bäume" zu verwenden.
Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.3 Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mindestens 1 Stück Laubbaum in der Mindestpflanzqualität StU 18-20 cm anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste "Laubbäume" zu pflanzen. Die Pflanzungen für die Entwicklung auf den Flurstücken 187 und 188 können auf dem kommunalen Flurstück 184, Flur 23, Gemarkung Rathenow vorgenommen werden.
6.4 Die unter 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenliste Laubbäume

Feldahorn...Acer campestre
Spitzahorn...Acer platanoides
Sandbirke...Betula pendula
Esche...Fraxinus excelsior
Stieleiche...Quercus robur
Traubeneiche...Quercus petraea
Winterlinde...Tilia cordata
Flatterulme...Ulmus laevis
Platane...Platanus x acerifolia

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Fassadengliederung
1.1 Endlang der Baulinien sind Gebäudefassaden mit einer Länge von über 12 m zu gliedern. Für das Flurstück 188 gilt ein abweichendes Maß von 12,50 m. Die Gliederung kann durch Vor- oder Rücksprünge in einer Tiefe von maximal 1,00 m, durch unterschiedliche Farbgebung, Materialien und Putzgestaltung erfolgen.

2. Fassaden
2.1. Außenwandflächen sind verputzt, als Ziegelsichtmauerwerk oder mit roten Klinkerverblendern herzustellen. Holzverkleidungen sind nur im Giebeldreieck des Daches oder als Verkleidung von Dachgauben zulässig.
Sichtbeton darf bei Hauptgebäuden nur für konstruktive und gliedernde Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze verwendet werden.
2.2 Wird die Fassade in Sockel- und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von den übrigen Fassadenflächen durch Farbton oder Material abzusetzen. Die Festsetzung gilt nicht für Fassaden aus Sichtmauerwerk.

3. Dächer
3.1. Für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind nur Satteldach, Walm- oder Krüppeldach zulässig. Die Dachneigung wird mit 40° - 55° festgesetzt Dauerhaft begrünte Dächer sind für Nebenanlagen zulässig.
3.2. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegel- oder Betonsteineindeckung zu erfolgen.
3.3. Dachaufbauten, Dachgauben und -einschnitte sind zulässig, wenn sie die Traufe nicht unterbrechen und wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet. Der Mindestabstand von der Außenkante der Giebelwand soll 1,50 m betragen.
3.4 First der Hauptgebäude sind entsprechend der Längsachse des Gebäudes anzuordnen.
3.5 entfällt
3.6 Die unter 3.1 festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Mansardächer im WB/2. Im WB/2 sind auch Mansarddächer und Dächer mit einer Neigung < 35 ° zulässig.

4. Unterkellerungen
4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Unterkellerungen unzulässig.

5. Einfriedungen
5.1 Die Baulinien A im allgemeinen Wohngebiet (WA 4) in denen ein Gebäude nicht den Abschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche bildet, ist durch eine Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,50m und höchstens von 2,00m einzufriedem.

6. Denkmalschutz
6.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude und für Gebäude mit geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 23a
"Altstadtinsel - Große Burg- / Baderstraße"
Erste Änderung

	Datum	Zeichen
bearbeitet	01/19	Rullmann
geprüft/mit	01/19	Rullmann
geprüft		
Datum	30.01.2019	
Maßstab	1: 500	

Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitet:
Dipl. Ing. (FH) Hagen Rullmann
Dorfstraße 30 14751 Swatzke OT Rossenseyde

Tel. 033872 / 78 954 direkt 01517 / 2112 988 5
e-mail: rossmann@gesterkonzepte.de
www.gesterkonzepte.de

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23a „Altstadtinsel - Große Burg- / Baderstraße" gemäß § 8 BauGB in Verbindung mit § 10 BauGB nach § 3 BauGB am 27.09.18 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
Rathenow, den 02.04.19
Bürgermeister

Für die Raumordnung und der Landesplanung zuständige Behörde wurde am 27.02.2019 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Rathenow, den 5.04.19
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 23a „Altstadtinsel - Große Burg- / Baderstraße" bestehend aus der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt und als Satzung beschlossen. Vom 13.05.19
Rathenow, den 5.04.19
Bürgermeister

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 23a „Altstadtinsel - Große Burg- / Baderstraße" bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.
Rathenow, den 15.05.19
Bürgermeister

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 23a „Altstadtinsel - Große Burg- / Baderstraße" ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.19 Amtsblatt 5/19 am 17.05.19 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.
Rathenow, den 17.05.19
Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 sowie der Vermessungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 09.09.1997, Abl. Bbg. S. 846). Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die übernommenen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der übernommenen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Rathenow, den 04.04.2019
Siegel
Unterschrift
öffentlich bestellter Vermesser