Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ...11.09.2013..... als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Ort, Datum ..Rathenow, den 18.09.2013

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Bürgermeister

Siegel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 BauGB beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom ...15.04.2013.....

Ort, Datum ..Rathenow, den 18.09.2013

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Bürgermeister

Siegel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum ..Rathenow, den 18.09.2013

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Bürgermeister

Siegel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ...13.02.2013..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ...20.02.2013..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum .....

Stadt Rathenow

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Bürgermeister

Siegel

Die Stadverordnetenversammlung hat am ...11.09.2013..... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum ..Rathenow, den 18.09.2013

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Bürgermeister

Siegel

Der betroffenen Öffentlichkeit ist am 21.03.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Ort, Datum ..Rathenow, den 18.09.2013

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Bürgermeister

Siegel

Die 2. Änderung des Babauungsplanes "Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal" Pl. Nr. 24 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung, Amtsblatt ..04/13.....am ..25.04.13.. 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.

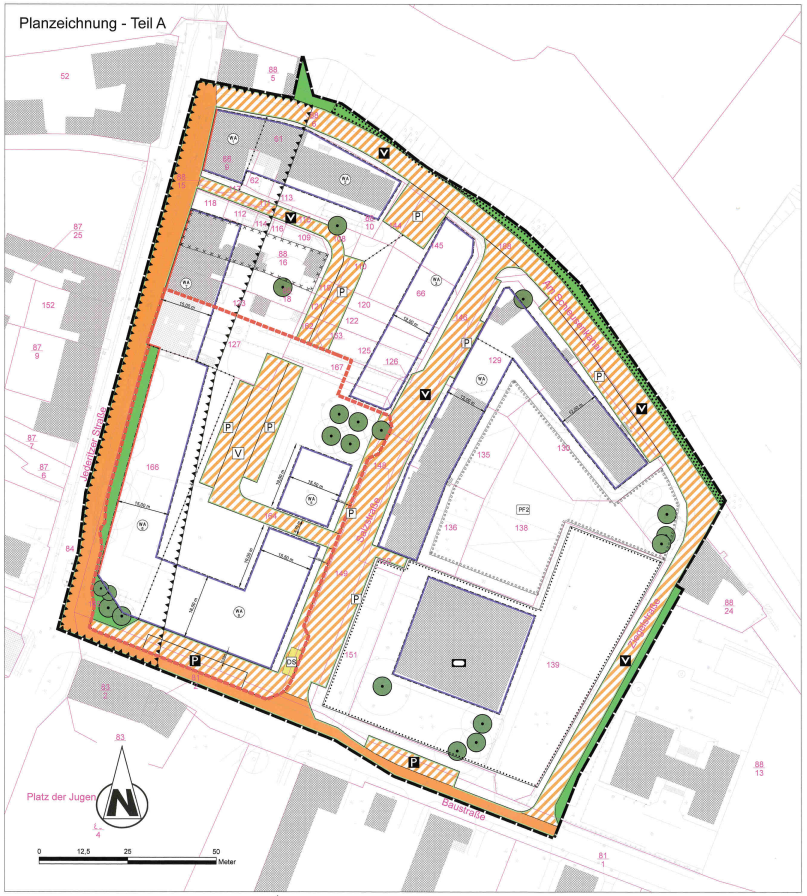
Ort, Datum ..Rathenow, den 23.10.2013

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

.....
Bürgermeister

Siegel

Planzeichnung - Teil A



Nachweis zur Planunterlage

Amtlicher Lageplan zur B-Planerstellung, bestätigt durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) J. Kuschel, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Gaußstraße 1, 14715 Rathenow

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV'90 sowie den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 03.09.1997; Abl.Bbg. S. 846). Die Planunterlage enthält den 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 18.09.13
Ort, Datum

Unterschrift

Siegel

Zeichenerklärung

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Bezeichnung der Baugebiete 1.....7
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5, 6 BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- 0,6 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO und 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 (2) BauNVO)
- G — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkplatzfläche
- P — private Parkplatzfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- V — private Verkehrsfläche

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

- DS — Flächen für Anlagen zur Erfassung von Wertstoffen des dualen Systems

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

- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- PF 1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einschl. Bezeichnung der Pflanzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plan "Stadtkanal"
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Grundstücksgrenzen

Hinweis:
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des flächenhaften Bodendenkmals "Mittelalterlicher/historischer Stadtkern Rathenow"! Es gelten hier die Regelungen des BbgDSchG!

Hinweis:
In Teilen des Plangebietes können Kampfmittel vorhanden sein! Vor Erdarbeiten ist eine Freigabe einzuholen.

Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken

Bauflst	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
WA	WA	0,4	0,9	II	G
WA 2	WA	0,4	0,8	II-III	O
WA 3	WA	0,4	0,8	II-III	O
WA 4	WA	0,4	0,8	II-III	O
WA 5	WA	0,4	0,8	II-III	O
WA 6	WA	0,4	0,9	II	G
WA 7	WA	0,4	0,9	IV	G
WA 8	WA	0,4	0,8	II-III	G

Rechtsgrundlagen, Quellen
Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL.IS.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 19909 (BGBL. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008. (GVBL.I/08, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. April 2010 (GVBL.I,/10, Nr 17)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.BBI S. 215 ff)
- Brandenburgisches Wassergesetz (Bbg WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20)
- Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I. S.86) m. W. v. 29.01.2013
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege in Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2010

Textliche Festsetzungen - Teil B

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 bis 5 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA/3 und WA/4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Stellplätze und Garagen sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Immissionsschutz

4.1 Innerhalb der Fläche 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 vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume, gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgebildet werden. Außenbauteile müssen folgende bewertete Luftschalldämmaße aufweisen:
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten - mindestens 45 dB
Aufenthaltsräume in Bürorräumen - mindestens 40 dB(A).

4.2 In auf der schallbelasteten Gebudeseite gelegenen Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Punkt 10) vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 kbm/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmaßes garantieren.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Stellplätze sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

5.2 Die Pflanzfläche PF 2 ist mit mindestens 20 Stk Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18-20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Bäume" zu verwenden.

5.3 Die Pflanzfläche PF 2 ist mit mindestens 300 qm Strauchpflanzung zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt je qm 0,5 Pflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden.

5.4 Entlang der Erschließungsstraße (Sackstraße) sind mindestens 12 Stück Bäume der Pflanzqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Bäume" zu verwenden.

5.5 Die unter 5.2 - 5.4 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO

1 Dachformen

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 50° auszuführen. Als untergeordnete Dachform ist die Kombination mit einem Pultdach zulässig (z. B. für Verbindungsbauten).

2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Gesamtfläche aller Dachgauben je Dachfläche darf nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat aus Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen klassischrot, ziegelrot, naturrot, dunkelbraun, granit, braun, oder herbstlaub zu erfolgen. Die Seitenwände und die Eindeckung von Dachgauben dürfen abweichend mit farblig angeglichenen Blechen, Glasflesenschindeln oder kleinformatigen Plattendeckungen ausgeführt werden.

4 Fassadengestaltung

In den Baufeldern 3 und 4 des allgemeinen Wohngebietes sind die Fassaden von Gebäuden in Richtung Stadtkanal in rotem Ziegelsichtmauerwerk oder mit roten Klinkerverblendern auszuführen. Im übrigen Plangebiet sind die Fassaden von Gebäuden in ortstypischen Materialien wie Sichtmauerwerk oder Feinputz auszuführen. Geputzte Flächen sind in hellen Farbtönen, RAL-Farbskala, Farbnummern 1001, 1002, 1013 be 1015, 9001, 9010 oder 9016 auszuführen.

5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachform, der Dachgauben, der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung im Sinne der örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1 bis 4 einheitlich zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzliste Sträucher

Feldahorn...Acer campestre
Roter Hartriegel...Cornus sanguinea
Haselnuß...Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn...Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn...Crataegus laevigata
Europäisches Pfaffenhütchen...Euonymus europeaus
Gemeine Heckenkirsche...Lonicera xylosteum
Wildapfel...Malus sylvestris
Wildbirne...Pyrus communis
Schlehe...Prunus spinosa
Kreuzdorn...Rhamnus carthaticus
Hundsrose...Rosa canina
Weinrose...Rosa rubiginosa
Sal-Weide...Salix caprea
Schwarzer Holunder...Sambucus nigra

Pflanzliste 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

Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 24 - 2. Änderung
"Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal"

	Datum	Zeichen
bearbeitet	03/13	Klaus
gezeichnet	03/13	Ast
geändert	06/13	Gutmacher
geprüft:		
Datum	19.06.2013	
Maßstab	1 : 500	

Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitet: Stadtverwaltung Rathenow
Bau- und Ordnungsamt
Berliner Straße 15, 14712 Rathenow
Tel. 03385/596-563 Fax. 596-103563