

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B188"

## Bebauungsplan Nr. 044

### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 14.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B188“ Pl.Nr.044 in öffentlicher Sitzung beschlossen (Drucksachennummer: 108/09). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt 5/09 am 03.11.2009 bekannt gemacht.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 18.08.2009 beteiligt worden.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.03.2012 statt. Ort und Zeit sind am 20.02.2012 im Amtsblatt Nr. 01/12 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 14.09.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 18.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.04.2012 im Amtsblatt Nr. 02/12 und am 12.12.2012 im Amtsblatt Nr. 06/12 ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Der Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2012 bis zum 11.06.2012 öffentlich ausliegen.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2012 und 15.03.2013 beteiligt.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 26.02.2014 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen geprüft und gebilligt sowie die Abwägung gegeneinander und untereinander.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B188“ Pl.Nr. 044 bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde am 26.02.2014 in einer öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

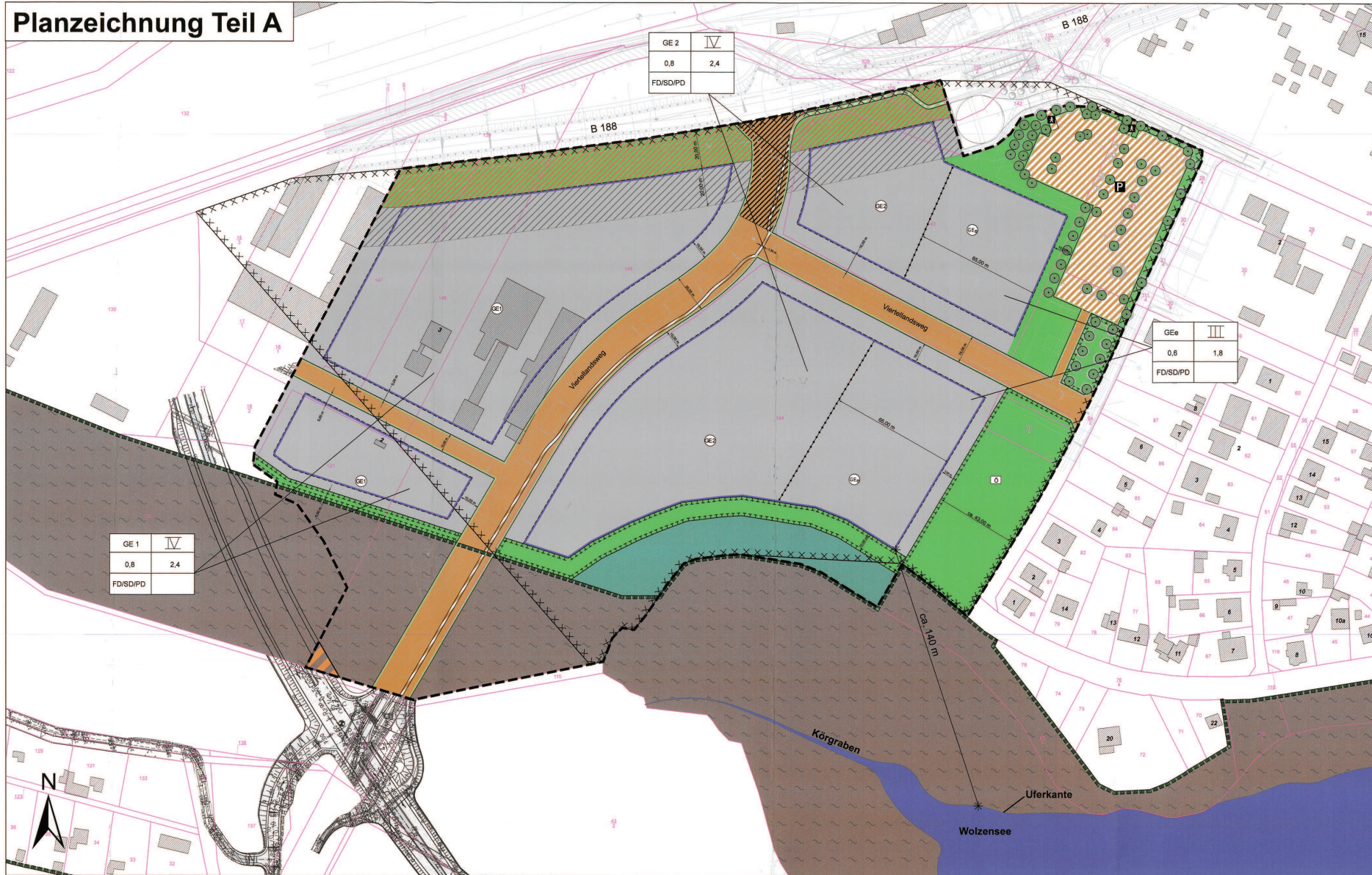
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B188“ Pl.Nr. 044 bestehend aus der Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 05.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B188“ Pl.Nr. 044 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.03.14 im Amtsblatt Nr. 03/14 in Kraft getreten.

Rathenow, den 11.03.14  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
 Bürgermeister

### Planzeichnung Teil A



### Zeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO)
- 2,4 Geschossflächenzahl

#### Zahl der Vollgeschosse

- IV als Höchstmaß z.B. IV H=15m maximale Höhe der Gebäude über maximale Höhe der Straßenoberfläche in der Mitte der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche

#### Bauweisen, Baugrenzen

- Baugrenze (§23 (3) BauNVO)
- nur Flachdächer / Satteldächer / Pultdächer zulässig
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen von Baugebieten § 16 (5) BauNVO

#### Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radweg)
- Rückbaubereich (nach Fertigstellung der Ortsumgehung Premnitz)
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

#### Fläche für Landwirtschaft und Wald

- Fläche für Wald

#### Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Erhaltung Bäume

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Freihaltefläche für den Bau der Ortsumgehung Premnitz

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

#### Nachrichtliche Übernahme

- öffentliche Parkplatzfläche
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes LSG-Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland" (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III

- Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege die keiner Bodennutzung unterliegt

- Uferkante Wolzensee

- 20 m Anbauverbotszone

- 20 m Anbaubeschränkungzone

#### Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen

#### Stadt Rathenow Bebauungsplan Nr. 044 "Gewerbegebiet an der B188"

Datum:	14.01.2014	Bearbeitet:	Stadt Rathenow Berliner Straße 15 14712 Rathenow
bearbeitet	01/14	gezeichnet	01/14
gezeichnet	01/14	Ast	
Datum:	14.01.2014	Bearbeitet:	Stadtverwaltung Rathenow Bauamt Berliner Straße 15, 14712 Rathenow Tel. 03385/598-564 Fax: 598-103564
Maßstab:	1 : 1.000		

### Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV90 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.

Unterschrift: *Thomas Köhler* RN 19.03.14  
 Ort, Datum: Rathenow, 19.03.14

### Rechtsgrundlage:

- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I S. 172)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. BBl. S. 210), zuletzt gem. Artikel 5 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)

### Grünordnerische Festsetzungen:

Für die Begrünung ist eine Bepflanzung nach der Pflanzliste vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt 80 Stk. Laubbäume der Pflanzliste anzupflanzen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB)

### Textliche Festsetzungen Teil B

- Im Gewerbegebiet (GE1/2) sind alle gemäß § 8 Abs. 2 Pkt. 1; 2 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.  
 Im GE1 sind nur Betriebe der Abstandsklasse V und VI zulässig (nach dem Nordrhein westfälischen Abstandserlass)  
 Im GE2 sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig (nach dem Nordrhein westfälischen Abstandserlass)  
 Vergnügungsstätten und Tankstellen mit unterirdischer Lagerung von Kraftstoffen und Mineralölen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. §8 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO, nur Betriebe der (Abstandsklasse VII) nach dem Nordrhein westfälischen Abstandserlass von 2007 zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören (§ 8 i. v. m. § 1 Abs. 4 BauNVO), sowie gem. § 8 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.  
 Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind im GEe nicht zulässig § 1 Abs. 6 und 5 BauNVO.
- Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausgenommen Einzelhandel als Annexhandel.
- Ausnahmsweise können in GEe; GE1 und GE2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und wenn sie ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden § 8 Abs. 3 Pkt. 1 und 2 BauNVO.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, sowie Garagen und Carports sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. (§ 54 BbgWG)
- In der Anbaubeschränkungzone bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen, wenn sie errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Das gilt nicht für Stellplätze.

### Pflanzliste

- Pflanzliste 1 – Laubbäume**  
 Stieleiche Quercus robur  
 Flatterulme Ulmus laevis  
 Esche Fraxinus excelsior  
 Winterlinde Tilia cordata  
 Bergahorn Acer pseudoplatanus  
 Weißbuche Carpinus betulus  
 Schwarzerle Alnus glutinosa
- Pflanzliste 2 – Sträucher trockener bis mittlerer Standort**  
 Feldahorn Acer campestre  
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
 Haselnuss Corylus avellana  
 Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna  
 Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus laevigata  
 Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
 Gemeine Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
 Wildapfel Malus sylvestris  
 Wildbirne Pyrus communis  
 Schlehe Prunus spinosa  
 Kreuzdorn Rhamnus cantharticus  
 Hundrose Rosa canina  
 Weinrose Rosa rubiginosa  
 Sal-Weide Salix caprea  
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Pflanzliste 3 – Sträucher feuchter Standort**  
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
 Haselnuss Corylus avellana  
 Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
 Sal-Weide Salix caprea  
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
 Silberweide Salix alba  
 Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

### Hinweis:

Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland eine Probenung der Flächen durchzuführen.