BEBAUUNGSPLAN NR. 39 / 00 DER STADT NAUEN „ AM RITTERFELD „

Verfahrensvermerke

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.04.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.02.2001 erfolgt.

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesplanungsvertrag vom 8. April 1995 (GVBl. Brandenburg I S. 210) beteiligt worden.

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

03. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 30.01.2001 bis 01.02.2001 durchgeführt worden.

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

04. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

05. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

06. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - Teil B - mit der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 28.11.01 bis zum 28.12.01 während folgender Zeiten (Tag, Stunde) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.11.01 ortsüblich bekanntgemacht worden. 07.00-12.00 Uhr, 13.00-16.00 Uhr, 13.00-18.00 Uhr

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

07. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

08. Die vorwendete Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Grundzüge der geplanten Bebauung richtig und vollständig aus. Es wird nach Art der baulichen und der planungsrechtlichen Festsetzungen ausreichend, die Grundzüge der Planung betreffend, ausgelegt sind die neuzeichneten Grenzen in der Größenordnung gesichert.

Brieselang, den 11.11.02

(Unterschrift)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

09. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 12.02.03 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.02.03 gebilligt.

Nauen, den 18.10.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung

10. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.02.03 - 32-5012.2/00-01/PR, 32-5012.2/00-03/PR mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rathenow, den

(Unterschrift)
- Landkreis Havelland -

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.03 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.04.03 - 32-5012.2/00-01/PR bestätigt.

Nauen, den 15.04.03

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 22.04.03

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

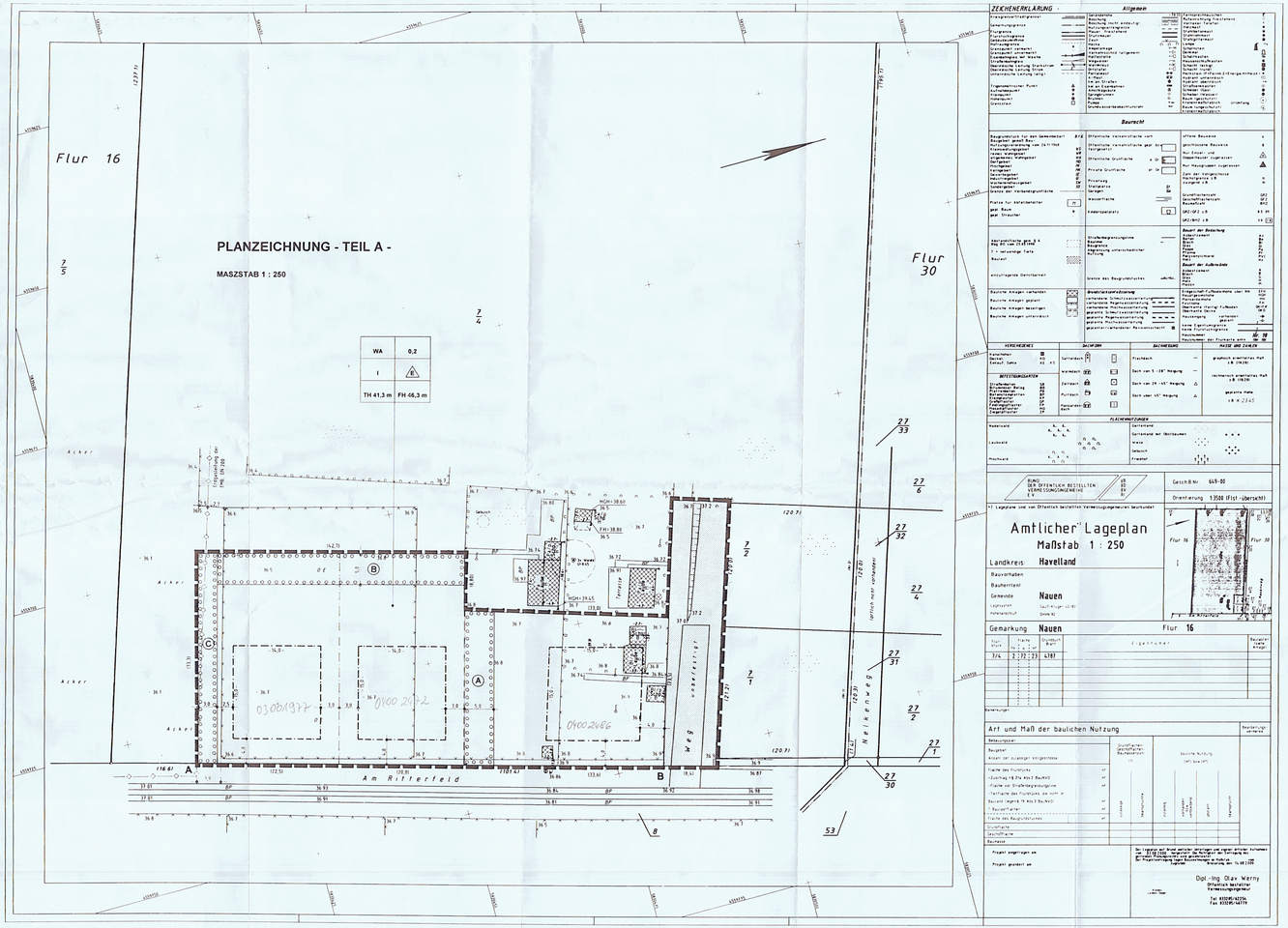
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 20.05.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrensvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.05.03 in Kraft getreten.

Nauen, den 20.05.03

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

(Unterschrift)



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
TH 41,3	Traufhöhe als Höchstmaß z.B. 41,3 m über DHHN 92	
FH 46,3	Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 46,3 m über DHHN 92	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A - C	Numerierung der nach § 9 Abs.1 Nr. 25a festgesetzten Flächen	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
50	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 5,0 (Angabe in Metern)	
	Füllschema der Nutzungsschablone	
1 2 3 4 5 6	1. Art der Nutzung 2. Grundflächenzahl 3. Zahl der Vollgeschosse 4. Bauweise 5. Traufhöhe 6. Firsthöhe	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	unterirdische Erdgasleitung	
	HINWEIS OHNE NORMCHARAKTER	
	geplante Teilungsgrenze	
	LEGENDE AUS DEM VERMESSUNGSPLAN	
	Flurgrenzen	
	Flurstücksgrenzen	
7/4	Flurstücksbezeichnung, z.B. 7/4	
36.7	Höhe OK Gelände in Meter bezogen auf DHHN 92, z.B. 36.7	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	vorhandene Zäune	

TEXT (TEIL B)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist ein Vortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

3. Weitere Arten der Nutzung

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

4.1.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist nur die Befestigung einer 4 m breiten Fahrbahn zulässig. Grundstückszufahrten sind hiervon ausgenommen.

4.1.2 Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschotterrasen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenvergüß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

4.2.1 Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke werden verpflichtet, je angefangene 36 m² überbaubarer Fläche 1 Stück Laubbaum als Hochstamm der Sortierung 10-12 und 19 Sträucher der Sortierung 60-100 innerhalb der Pflanzflächen, die sich auf dem jeweiligen Baugrundstück befinden, anzupflanzen. Falls die Pflanzverpflichtungen durch Grundstücksteilungen nicht vollständig innerhalb der jeweiligen Pflanzfläche umgesetzt werden können, sind die verbleibenden Pflanzverpflichtungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durchzuführen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

4.2.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 6 Bäume als Hochstamme 10-12 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.0 Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Innerhalb des Plangebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes Schalldämmaß (R'w ...) nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen

5.2 Innerhalb des Plangebietes sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmaßes garantieren.

Pflanzliste

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus domestica	Kultur-Apfel	bis 10 m
Prunus avium	Süß-Kirsche	bis 20 m
Pyrus communis	Kultur-Birne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art 12 des OLGVeirrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. IS. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art 1 des BNatschGNeuregG) (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82).

Gändert gem. Beschlußfassung v. 8.2.03

STADT NAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 / 00

„ AM RITTERFELD "

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 16 Flurstück 7/4 teilw
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan Maßstab: 1 : 250
Planungsstand:	Satzungsfassung Mai 2002

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENHEIDE mbH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenheide mbH - Potsdamer Str. 31 - 14641 Falkenrehde
Tel : 03 32 33/8 09 92, 8 09 93, 8 09 94 - Fax: 03 32 33/8 09 96

in Zusammenarbeit mit:
Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

Dipl.-Ing. Olav Werny
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Tel. 033208/42254
Fax 033208/42179