BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN - NAU 48 / 04 " Brandenburger Straße 31a "

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.05. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.02.05 erfolgt.

Nauen, 09.05.06

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

02. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 23.05. bis zum 24.06.05 während folgender Zeiten
Mo. 8.30- 12.00 und 13.30- 15.30 Uhr
Di. 8.30- 12.00 und 13.30- 17.00 Uhr
Mi. 8.30- 12.00 und 13.30- 15.30 Uhr
Do. 8.30- 12.00 und 13.30- 18.00 Uhr
Fr. 8.30- 12.30 Uhr
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.05.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 09.05.06

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 24.10. bis zum 24.11.05 während folgender Zeiten
Mo. 8.30- 12.00 und 13.30- 17.00 Uhr
Di. 8.30- 12.00 und 13.30- 15.30 Uhr
Mi. 8.30- 12.00 und 13.30- 15.30 Uhr
Do. 8.30- 12.00 und 13.30- 18.00 Uhr
Fr. 8.30- 12.30 Uhr
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.10.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 09.05.06

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

04. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.04.2005 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 20.5.2006

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

05. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 25.11.06 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.01.06 gebilligt.

Nauen, 09.05.06

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

06. Der Bebauungsplan ist der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 31.05.2006, AZ: 010.06 - mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen - erteilt.

Rathenow, 31.05.2006

(Unterschrift und Siegel)
- Landkreis Havelland -

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

Nauen, 23.4.07

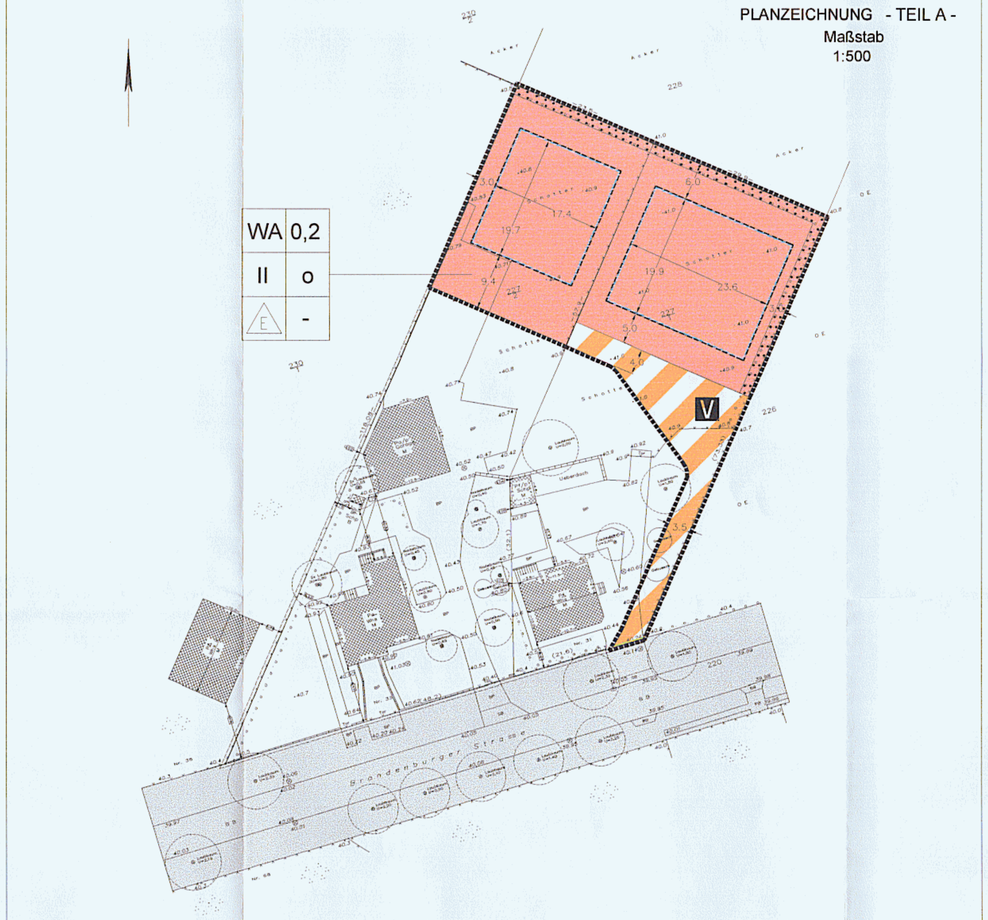
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

08. 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 16.6.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.06.06 in Kraft getreten.

Nauen, 24.4.07

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

PLANZEICHNUNG - TEIL A -
Maßstab 1:500



PFLANZLISTE
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 carthaticus	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 fructicosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolila	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 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. Juni 1992, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1.) Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA — Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO — § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(2.) Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO

(3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o — offene Bauweise — § 22 Abs. 1 BauNVO
E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze — § 23 Abs.1 BauNVO

(6.) Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

(13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(15.) Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Baugebiet
2. Grundflächenzahl
3. Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß
4. Bauweise
5. Nur Einzelhäuser zulässig
6. ohne Festsetzung

Sonstige Hinweise

15.0 — Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 50,0 (Angabe in Meter)

Kartengrundlage

bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenzen

284 — Flurstücksbezeichnung z.B. 284

32.0 — örtlich gemessene Geländehöhe üHN Höhensystem DHHN '92

- TEIL B -
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 6 Nr. 1 Bau NVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Im Plangebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler bis zu 1,00 m und für Terrassen bis zu 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

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

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

3.1.1 Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke werden verpflichtet, pro Baugrundstück 2 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

3.1.2 Alle innerhalb der `Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen´ befindlichen Gehölze, sind zu erhalten.

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

STADT NAUEN
Bebauungsplan NAU 48/04
Allgemeines Wohngebiet
" Brandenburger Straße 31a "

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 18, Flurstücke 227/1 (teilweise), 227/2 (teilweise)
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab 1 : 500
Planungsstand:	Dezember 2005 Satzungsfassung

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Ketziner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/470-0 - Fax: 03321/470-20

in Zusammenarbeit mit:

Büro für Umweltplanungen
Dipl. - Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue
Tel.: 033237/886-609 / Fax.: 033237/70178