BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN "LUDWIG-JAHN-STRASSE 22A"

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.3.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 7.4.2010 erfolgt.

Nauen, 15.4.2010

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

02. 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 7.2.2011 bis zum 7.4.2011 während folgender Zeiten:

Mo. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr
Di. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 17.00 Uhr
Mi. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 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 7.2.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 3.3.2011

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.01.2010. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, den 25.10.2011

(Unterschrift)
- Landkreis Havelland / Kataster- und Vermessungsamt -

i.A.

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 19.9.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.9.2011 gebilligt.

Nauen, 20.9.2011

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Nauen, 20.9.2011

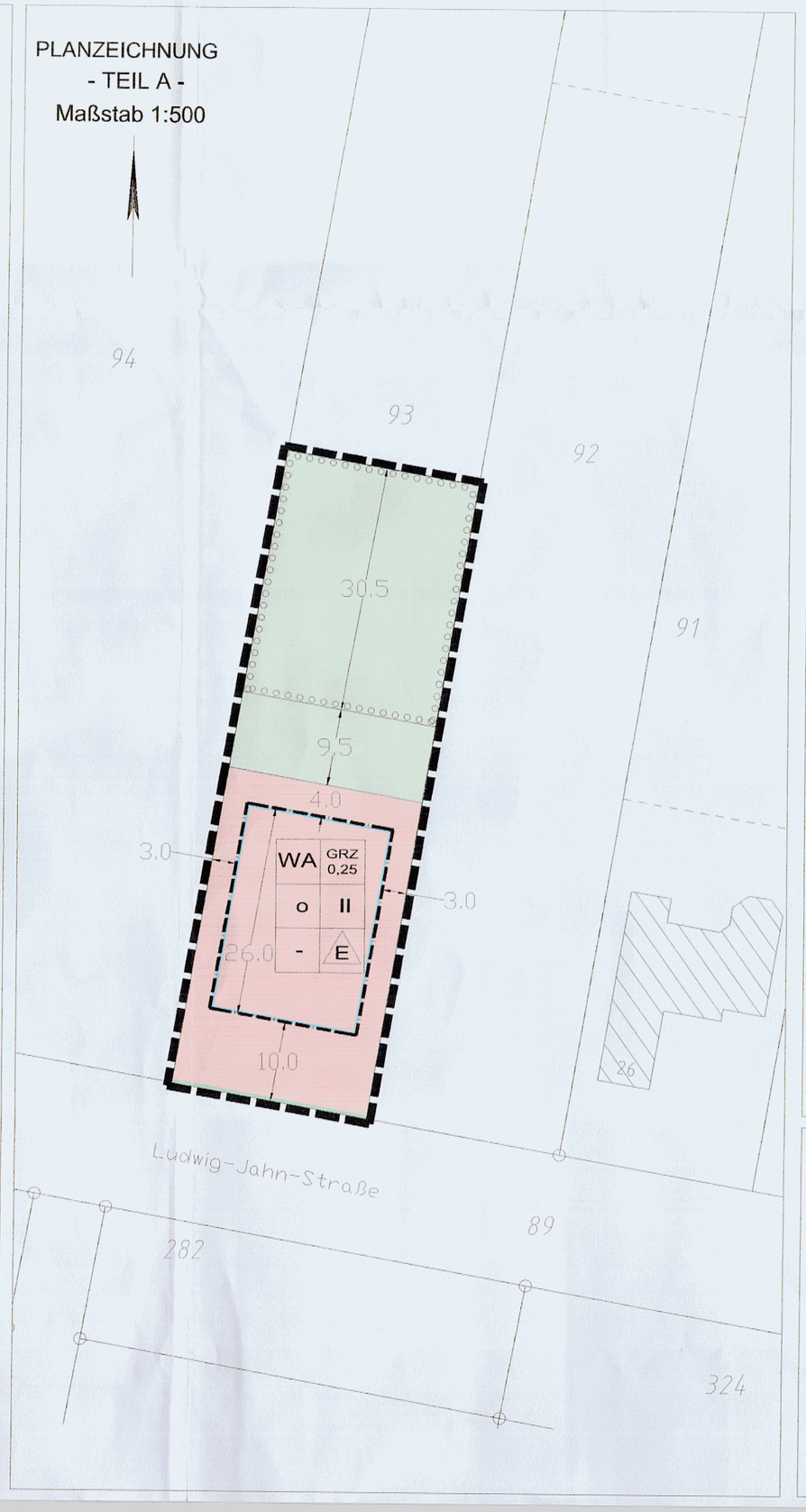
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

06. 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 10.10.2011 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 10.10.2011 in Kraft getreten.

Nauen, Nauen 12.10.2011

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

PLANZEICHNUNG
- TEIL A -
Maßstab 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)	Nummerierung lt. Planzeichenverordnung	
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl z.B. 0,25	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
(3.)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
(9.)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	private Grünfläche	
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Planzeichen ohne Normcharakter	
8,0	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)	
1 2 / 3 4 / 5 6	Nutzungsschablone 1. Art der Nutzung 2. zulässige Grundfläche (GRZ) 3. Bauweise 4. Geschossigkeit 5. keine Festsetzung 6. Zulässigkeit von Hausformen	
	Kartengrundlage	
	Flurstücksgrenzen	
92	Flurstücksbezeichnung z.B. 92	
	bestehendes Gebäude	

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von 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) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, GVBl. I S. 350, zuletzt geändert am 15. Juli 2010, GVBl. I Nr. 28 S. 1
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 6 Nr. 1 Bau NVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

3.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Erforderliche Stellplätze und Garagen sowie deren Zuwegungen sind nur innerhalb des Baufeldes und im Bereich zwischen der südlichen Baufeldgrenze und der südlichen Plangebietsgrenze zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 1a Abs. 3 i. V. m.§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

4.1 Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" insgesamt 147 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Alternativ kann auch pro 10 Sträucher ein Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

4.2 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.

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
Alnus glutinosa	Schwarzerle	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	Traeben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchwelde	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
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifollia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix rejaena	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

STADT NAUEN
BEBAUUNGSPLAN
"LUDWIG-JAHN-STRASSE 22A"

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 10, Flurstück 93 (tw.)
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab 1 : 500
Planungsstand:	Satzungsfassung, Juli 2011

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR UMWELTFRAGEN GMBH
IGF Ingenieurgesellschaft Fallmeraystraße mbH • Grabower Str. 28 • 14641 Nauen
Tel.: 03321/74704 • Fax: 03321/74704-29