

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN NAU 51/05 "LUDWIG-JAHN-STRASSE 24 A"

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.9.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.09.2005 erfolgt.

Nauen, 05.09.2005

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

02. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung sowie der Umweltbericht wurden am 13.09.2005 in der Bürgerversammlung vorgestellt und erläutert. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Anklündigung ist am 02.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02.09.2005 am Verfahren beteiligt.

Nauen, 05.09.2005

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

03. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, 05.09.2006

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

03a. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 05.12.2005 bis zum 06.01.2006 während der Dienstzeiten

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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis zur Möglichkeit der Äußerung und Erörterung erfolgt und am 25.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 05.09.2006

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

04. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom April 2005 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brieselang, 22.6.2006

(Unterschrift)
Städtischer Vermessungsingenieur

05. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 26.4.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.4.2006 gebilligt.

Nauen, 05.09.2006

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

06. Der Bebauungsplan ist der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.07.2006, AZ: 012.06, mit jedweden Hinweisen erteilt.

Rathenow, 12.07.2006

(Unterschrift und Siegel)
Landkreis Havelland

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

Nauen, 22.08.06

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

08. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 4.10.2006 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 4.10.2006 in Kraft getreten.

Nauen, 30.9.07

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 I 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 BNatSchG-NeuregG) (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, 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 | S. 210),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 08.12.2004 (GVBl. Bbg I/05 S. 50)

Teil -A- Planzeichnung M 1:750



ZEICHNERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

(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
300	zulässige Grundfläche z.B. 300 qm	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 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. § 19 BauNVO
FH 5,0	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 5,0 u. tatsächlicher GOK	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
(3)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
(9)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	private Grünfläche	
(10)	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	Wasserfläche (Großer Haveländischer Hauptkanal)	
(12)	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) und Abs. 6 BauGB
	Fläche für die Landwirtschaft	
(13)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung der Teilflächen z.B. Pflanzfläche A	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
(15)	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFLW	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Großen Haveländischen Hauptkanals - Unterhaltungsstellen (§§ 84, 87 Brandenburgisches Wassergesetz) zu belastende Flächen	
GFLW	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der Landwirtschaftsfläche zu belastende Flächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 48 BrdNatSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Planzeichen ohne Normcharakter Maßzahlen für die Vermessung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter) Nutzungsschablone	
1 2 3 4 5 6	1. Art der Nutzung 2. zulässige Grundfläche in qm bzw. GRZ 3. Bauweise 4. Geschossigkeit 5. Traufhöhe 6. Zulässigkeit von Hausformen	
B C A D	Umgrenzung der Fläche, in der die Errichtung einer Einfriedung zulässig ist.	
42,4	Weitere Planzeichen Geländehöhen in Meter über NN z.B. 42,4	
90	Flurstücksbezeichnung z.B. 90	

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalem Standortverhältnissen)
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn bis 30 m
Alnus glabra	Schwarzalpe bis 30 m
Betula pendula	Birke bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m
Malus spec.	Apfel bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche bis 20 m
Pyrus spec.	Birne bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche bis 30 m
Salix fragilis	Buchweide 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
STRAUCHER	
Cornus sanguinea	Roter Hahndorn bis 4 m
Corylus avellana	Häselnuß bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn bis 5 m
Eucalyptus europaea	Sphenostachy bis 4 m
Prunus spinosa	Schlehe bis 4 m
Rhamnus cathartica	Purpur-Kleistanche bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere bis 1,5 m
Ribes saxatile	Stachelbeere bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose bis 3 m
Rosa rugosa	Hecken-Rose bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere bis 2 m
Salix cinerea	Graue Weide bis 5 m
Salix myrsinoides	Schwarzweide bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer-Weide bis 5 m
Salix repens	Kraichweide bis 5 m
Salix viminalis	Marschweide bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball bis 4 m

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innere der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flächen für die Landwirtschaft ist ausschließlich die Errichtung eines Stalgebäudes mit Futter- und Lageräumen sowie Stallplätzen und deren Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Die Errichtung von Einfriedungen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- Innere der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Hervortreten nachstehender Gebäude: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor der Baugrenze zulässig.
- Innere der Flächen für die Landwirtschaft ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - § 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die erforderlichen Stellplätze, Garagen sowie die Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die Stellplätze sowie die Garagen können auch zwischen der südlichen Planzeilegrenze und der südlichen Baufeldgrenze der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden.
- Innere der Fläche für die Landwirtschaft sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLW ist für die künftigen Betreiber der Landwirtschaftsfläche, auf dem sich das Baufeld LW1 befindet, einzuräumen.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLW ist dem Eigentümer des Großen Haveländischen Hauptkanals sowie den zur Pflege dieses Gewässers beauftragten Personen und Institutionen einzuräumen.
- Immissionsschutz
 - § 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO
- Alle zulässigen baulichen Anlagen in der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind so zu errichten, dass die Fenster nach außen angeordnet sind.
- Eine Überschreitung der Abluft von Stalgebäuden ist nicht zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 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. 6 BauGB
- Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine luft- und wasserundurchlässige Aulsohle nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, oder Asphaltbelag) sind unzulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Die Grundstückseigentümer des neu ausgewiesenen Baugrundstücks im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA, Flst. 91) werden verpflichtet, 8 Bäume und 86 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche C) anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Die Grundstückseigentümer des neu ausgewiesenen Baugrundstücks im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA, Flst. 90) werden verpflichtet, 6 Bäume und 86 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche D) anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft (LW, Flst. 91) werden verpflichtet, 3 Bäume und 30 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche A) anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft (LW, Flst. 90) werden verpflichtet, 3 Bäume und 30 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche B) anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

II Örtliche Bauvorschriften

- Einfriedungen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft
 - 1. Für die dem Nutzungszweck und der Eigenart des Gebietes entsprechenden baulichen und sonstigen Nebenanlagen (vgl. bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.2) ist eine Einfriedung von maximal 1,50 m über tatsächlicher GOK zulässig. Verwendet werden dürfen nur Zaunelemente aus Drahtgeflecht.
 - § 81 Abs. 1 BbgBO
- Dachformen
 - 2. Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind zulässige Gebäude nur mit einem Pultdach zu errichten.

Stadt Nauen BEBAUUNGSPLAN NAU 51/05 "Ludwig-Jahn-Straße 24 a"

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flurstück 90, 91 Flur 10
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan Maßstab 1 : 7500 Februar 2006
Planungsstand:	Satzungsfassung

Planverfasser:
IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREIHE mbH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreihe mbH - Kettiner Straße 26 - 14641 Nauen
Tel.: 0317/7470

in Zusammenarbeit mit:
Büro für Umweltp lanungen
Dipl.-Ing. Frank Schütze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue