

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN "LUDWIG-JAHN-STRASSE 33"

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.07.2011 erfolgt.

Nauen, 24.1.13

(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 22.09.11 bis zum 22.09.11 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.09.11 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 24.01.13

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.08.2011 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 Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Nauen, 30.08.2011

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 24.1.13 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.1.13 gebilligt.

Nauen, 24.1.13

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

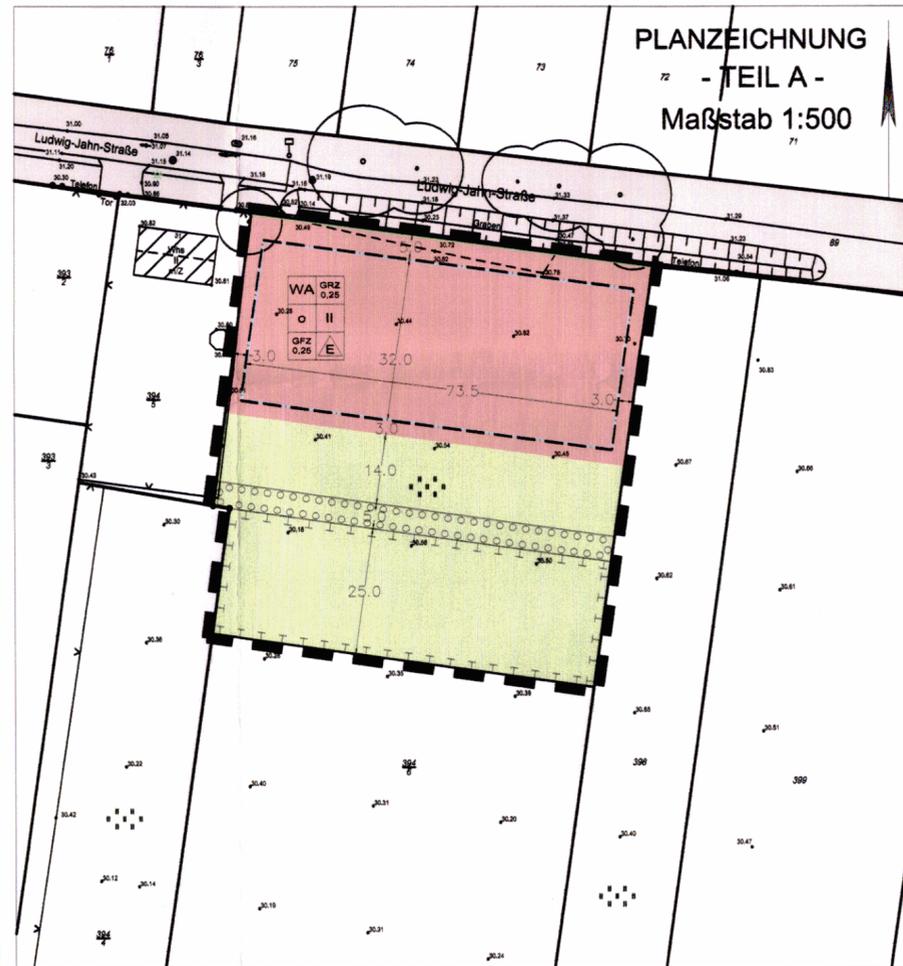
Nauen, 19.03.13

(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 02.04.13 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 Satzungsatzung ist am 02.04.13 in Kraft getreten.

Nauen, 02.04.13

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -



Pflanzliste		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)		STRÄUCHER	
BÄUME					
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m		Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m		Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m		Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ainus glutinosa	Schwarzerle	bis 30 m		Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Betula pendula	Birke	bis 25 m		Euonymus europaea	Sprindelstrauch
Caprinus betulus	Hainbuche	bis 20 m		Prunus spinosa	Schlehe
Malus domestica	Kultur-Apfel	bis 10 m		Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn
Prunus avium	Süß-Kirsche	bis 20 m		Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Pyrus communis	Kultur-Birne	bis 15 m		Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m		Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m		Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m		Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m		Rubus idaeus	Himbeere
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m		Salix cinera	Graue Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m		Salix myrsinifolia	Schwarzweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m		Salix pentandra	Lorbeer Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m		Salix repens	Kriechweide
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m		Salix triandra	Mandelweide
				Salix viminalis	Korbweide
				Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
				Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
				Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

HINWEISE:

Hochwasserschutz:
Nach derzeitiger Rechtslage liegt das Plangebiet nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Lediglich nordöstlich vom Geltungsbereich befindet sich der „Große Havelländische Hauptkanal“ (GHHK), ein Gewässer der I. Ordnung. Für den Bebauungsplan ergeben sich daher keine Festsetzungen zur Beschränkung der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Weil noch keine Aussagen darüber vorliegen, ob einzelne Flurstücke des Geltungsbereichs von einer Ausweisung eines künftig neu ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes für einen Bemessungszeitraum HQ 100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) betroffen sein wird, kann keine spezifische Regelung oder Verbotstatbestände im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund der Hinweise des LUGV ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser erforderlich sind. Das LUGV ist erneut zu beteiligen.

Artenschutz:
Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich (siehe Begründung unter Punkt 3.7).

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- (1.) **WA** Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
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 Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. 0,25 § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,25 § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO z.B. II
- (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 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- (15.) Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Planzeichen ohne Normcharakter
Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)
Nutzungsschaltene
1. Art der Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Bauweise
4. Geschossligkeit
5. Geschosflächenzahl (GFZ)
6. Zulässigkeit von Hausformen
Kartengrundlage
Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung z.B. 398
bestehendes Gebäude
Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

- 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 BauNVO
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO
- 2.1 Die Grundfläche der Hauptgebäude darf max. 150 m² betragen.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- 3.1 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.
4. **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 Eigentümer der neu zu bildenden Baugrundstücke werden verpflichtet, innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" für 460m² Baugrundstücksfläche 2 Bäume der Sortierung 2 xv, 10-12 anzupflanzen und zu erhalten. Je weiterer angefangener 23m² Baugrundstücksfläche ist ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 4.2 Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" aus dem vorhandenen artenarmen Intensivgrasland eine artenreiche Wiese zu entwickeln und zu erhalten.
- 4.3 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäbeln) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

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), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
 - 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. 468)
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist
 - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.10 (GVBl. I/10, [Nr. 28])
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

STADT NAUEN BEBAUUNGSPLAN "LUDWIG-JAHN-STRASSE 33"

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 10, Flurstück 394/6 (tw.)
Planungsgrundlage: Lageplan
Maßstab 1 : 500
Planungsstand: Satzungsfassung, Dezember 2011

Planverfasser:
IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREIDE WER
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreide mbH + Partner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321-74750 - Fax: 03321-74750

Ab... 3