



GEMARKUNG NAUEN
FLUR 18, FLURSTÜCK 21

WA	II
0,4	0,8
△, o	15°-50°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
- II** Geschosshöhe (§§ 16 und 20 BauNVO)

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

--- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

--- geplante Grundstücksgrenzen

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der Baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o** offene Bauweise
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- 15° - 50°** Dachneigung von 15° - 50°
- Baugrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 und nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), aufgestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1-4 zulässigen Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.2 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m je Grundstück ist zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise

offen (o)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise bindend.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4. Nebenanlagen

Zwischen den Straßenverkehrsflächen und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Grundstücksflächen sind standortgerechte und gebietstypische Obstbäume zu pflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 550 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall entsprechend nachzupflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in der Sitzung am 21.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schützenstraße 17" gemäß §13a BauGB beschlossen.

Nauen, den 27.09.2010
Bürgermeister *L. Wijn*



- 2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Birkel, den 20.7.2010
ÖbVI *L. Wijn*



- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2009 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 18.02.2010 bis einschließlich 18.03.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich gemäß § 3 (2) BauGB am 02.10.2010 bekanntgemacht worden.

Nauen, den 27.09.2010
Bürgermeister *L. Wijn*



- 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.09.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Nauen, den 27.09.2010
Bürgermeister *L. Wijn*



- 5. Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 5 GO am 27.09.2010 ausgefertigt.

Nauen, den 28.09.2010
Bürgermeister *L. Wijn*



- 6. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der Auskunft über den Inhalt erteilt wird, sind am 18.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 (3) BauGB) hingewiesen worden.

Nauen, den 28.09.2010
Bürgermeister *L. Wijn*



STADT NAUEN
Landkreis Havelland - Land Brandenburg

Bebauungsplan " Schützenstraße 17 "
mit Berücksichtigung von Umweltbelangen

M 1 : 500