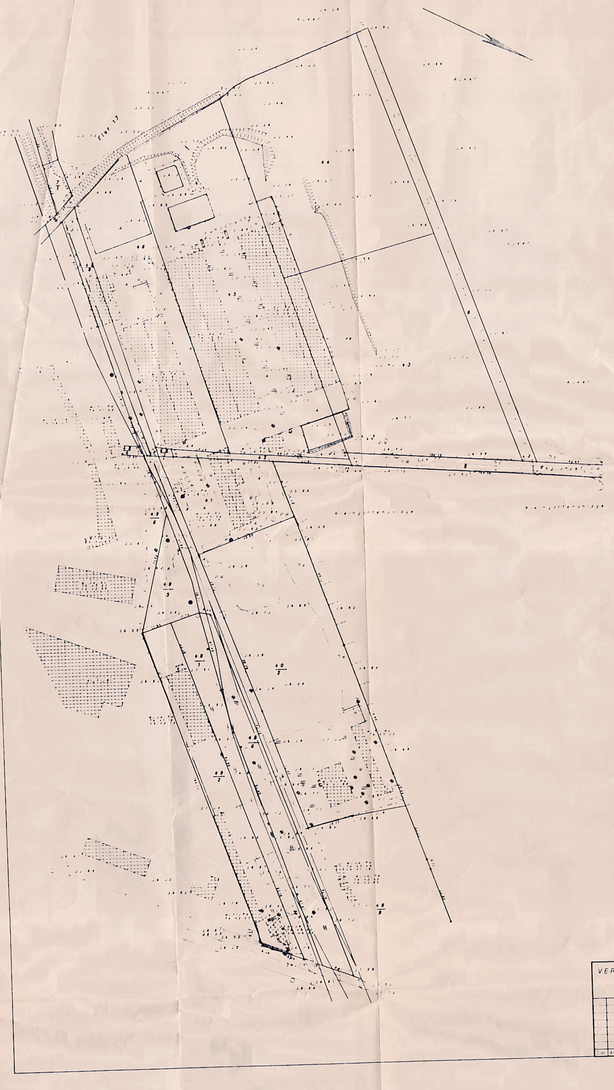


Grenzen ohne Bemaßung sind nicht festgestellte Grenzen

Der Lageplan wurde auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener amtlicher Aufnahme hergestellt

Ulrich Heintzen
Vermessungsbüro mit Messingenieurbüro
Hauptstraße 49
O 1953 Falkenstein
☎ 033932 / 6xx

Vermessungsbüro Heintzen
Hauptstraße 49
O-1953 Falkenstein

VERMESSUNGSBÜRO HEINTZEN	Maßstab 1 : 1000	Datum: 1. NN
Bearbeitet:	Lage- u. Höhenplan	
Gezeichnet:	Gemarkung Nauen	
Geprüft:	Flur 16 , Flurstück 49/2	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.01.1993
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung " Märkische Allgemeine " am 22.02.1993 erfolgt

Nauen, den 27.04.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2Abs 1 Satz 1 Nr 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Nauen, den 27.04.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

3. Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB - MaßnG i. V. m. § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB - MaßnG den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung der Planung innerhalb der Auslegefrist durch eine Erörterungsversammlung am 07.07.1993 gegeben worden

Nauen, den 27.04.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Nauen, den 27.04.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Nauen, den 27.04.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, -TEIL A- und dem Text -TEIL B-, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.06.1993 bis zum 30.07.1993 während folgender Zeiten (Tag, Stunden) Mo - Mi von 9ºº bis 16ºº Uhr, Do von 9ºº bis 18ºº Uhr, Fr von 9ºº bis 12ºº Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.06.1993 in der Zeitung " Märkische Allgemeine " ortsüblich bekannt gemacht worden

Nauen, den 27.04.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden

Nauen, den 22.09.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung -TEIL A- und dem Text -TEIL B-, wurde am 15.09.1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.1993 gebilligt

Nauen, den 22.09.1993 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

9. Die Genehmigung des Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung -TEIL A- und dem Text -TEIL B-, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.4.1994 - Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Nauen, den 14.6.1994 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

FÜR DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE: DIE VERTRETENDE DER SNV

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.9.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.5.1994 - Az: bestätigt.

Nauen, den 14.6.1994 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG: DIE VORSITZENDE DER SNV

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

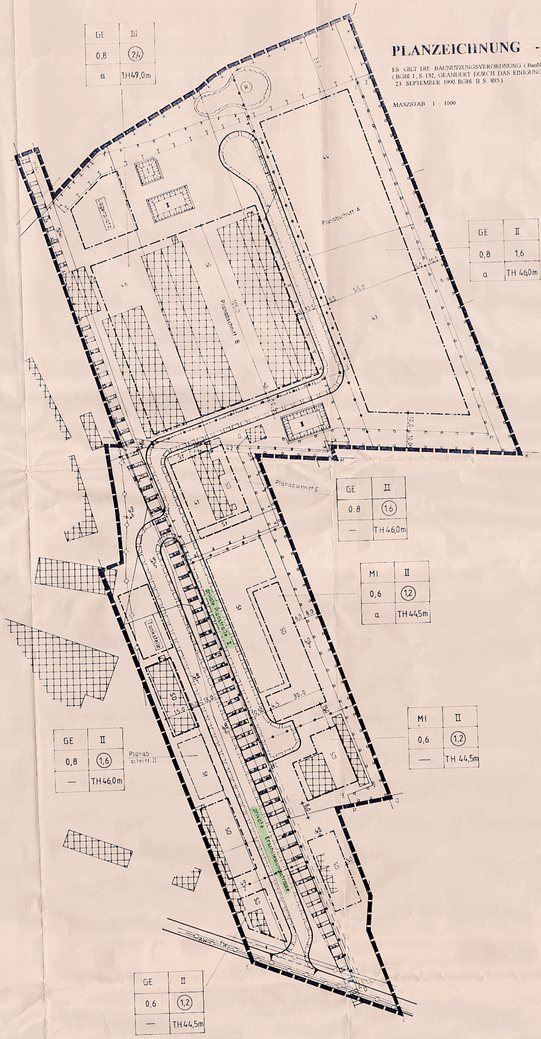
Nauen, den 14.6.1994 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG: DIE VORSITZENDE DER SNV

12. 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 3.6.1994 in der Zeitung MÄRKISCHE ALLGEMEINE ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden
Die Satzung ist am 4.8.1994 in Kraft getreten

Nauen, den 14.6.1994 (Ortsstempel) (Unterschrift) -Der Bürgermeister-

FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG: DIE VORSITZENDE DER SNV



PLANZEICHNUNG - TEIL A -

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I. S.132, GRUNDERT DURCH DAS EINIGUNGSVERTRAGSGESETZ VOM 23. SEPTEMBER 1990 BGBl. II S. 885)

MASSSTAB 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GI	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III	§ 20 BauNVO
(2,4)	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
TH	Traufhöhe, als Höchstmaß bezogen auf NN z.B. 44,56 m	§ 18 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F — Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- unterirdische Leitungen
- TW — Trinkwasser
- AW — Abwasser
- E — Elt.-Kabel

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Rückhalte- und Versickerungsbecken

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St — Zweckbestimmung Stellplatz
- Tankstelle — Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. Tankstelle — § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- bes. schraalen. Flächen
- SD — Satteldach — § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 u. Abs. 4 LBO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO

Nutzungsschablone

1	4	1 Art der baulichen Nutzung
2	5	2 Grundflächenzahl
3	6	3 Bauweise
		4 Zahl der Vollgeschosse
		5 Geschoßflächenzahl
		6 Höhe der baulichen Anlage

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — § 9 Abs. 4 BauGB

- Bahnanlage

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauung
- Umgrenzung Altlastenfläche
- private Erschließungsstraße
- Sammelbecken für Regenwasser
- Planstraße I — Bezeichnung der privaten Verkehrsfläche
- Bereichsbegrenzung — Bezeichnung der privaten Verkehrsfläche
- Planstraßen A, B, C, und D — Kennzeichnung von Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Anhaltes
- Flurstücksgrenzen
- 44 — Flurstücksbezeichnung z.B. 44

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die 700 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten, dabei darf der Gesamtverkaufsfläche 1000 m² nicht überschreiten — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.2 Im Mischgebiet sind die im § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3 Im Mischgebiet ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.4 Im Gewerbegebiet ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.5 Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe (z.B. KG- Werkstätten) oder in Form von Bau- und Hobbymärkten, Gartencenter und Möbelhandel zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.6 Innerhalb der Allgemeinfläche sind zusätzlich zu den Festsetzungen Nr. 1.1 bis Nr. 1.5 unzulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden,
2. die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 der Baunutzungsverordnung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Plangebiet dürfen bauliche Anlagen die für das jeweilige Baufeld festgesetzte Traufhöhe bezogen auf NN, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine und Lüftungsrohre — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Mauerwerken und der Dachhaut bestimmt — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 1 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise

Sofern in der Nutzungsschablone "a" (abweichende Bauweise) festgesetzt ist, dürfen die Gebäudelängen mehr als 50,0 m betragen. In diesen Fällen ist zu deren anschließenden Gebäuden ein Mindestabstand von 10,0 m zu halten. Die Grundabstandsmaßen sind Absätzen nach Landesbauordnung zu halten — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO

4.2 Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten E - F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grundstückszufahrten

Die Festsetzungen in Ziffer 4.4 des Gemeinsamen Erlasses vom Juni 1993 werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. — § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 BbgBauOrdn

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die privaten Verkehrsflächen (im Plan als " Private Erschließungsstraße " und als " Private Planstraße I " bezeichnet) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Plangebiet und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger oder der Benutzer der belangenmäßig erschlossenen Grundstücke im Plangebiet zu belasten. — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.2 Die Fläche A - B - C - D - A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Plangebiet zu belasten. Das Fahrrecht darf nur mit Fahrzeugen oder Krankenfahrstühlen ohne Verbrennungsmotor ausgeübt werden. Die Einschränkung des Fahrrechtes gilt nicht für die Benutzer und Besucher des Wohngrundstückes Berliner Straße 115 — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.3 Die Schallschutzwand und von schallschutzwänden beidseitigen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 9 Abs. 5 BauNVO

KARTENAUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemarkung Nauen: Flur 16, Flurstücke 6, 40/2, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48/1, 48/3, 48/6, 48/8, 48/9, 49/2, 49/5, 49/6

Flur 17, Flurstück 7/1

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 BGBl. II S. 885);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 BGBl. II S. 885);
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. Teil I Nr. 50 S. 929);
- Planzeichenverordnung (Plan ZV) vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen(G)) gültig für die neuen Bundesländer ab 01.05.1993;

STADT NAUEN

Landesamt für Stadt-, Bauplanung und Wohnen
Nr. 12.009.1993
Nr. I II III IV V

BEBAUUNGSPLAN NR. 0008/93

GEWERBEGEBIET

" Ehemaliger Bahnhof Nauen, Berliner Straße "

Stand: Juni 1993

Plangrundlagen:
Entwurf Flächennutzungsplan
Amtlicher Vermessungsplan
Maßstab 1 : 1000

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft mbH
Potsdamer Straße 41 · 14641 Paltzerhorst · Telefon/Fax 033233 - 376