BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN " GEWERBEBETRIEB GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU "

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverord-netenversammlung vom 28.1.08. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.2.08 erfolgt.

Nauen, 30.4.09

(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. 2 BauGB für die Zeit vom 15.5. bis zum 16.6. 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, 7.5.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 30.4.09

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 31.01.2008. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, den 04.12.2008

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

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 22.9.08 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.9.08 gebilligt.

Nauen, 30.4.09

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Nauen, 30.4.09

(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 1.10.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntnmachung 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 1.10.08 in Kraft getreten.

Nauen, 30.4.09

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06..2005 (BGBl. I S. 1818)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, geändert durchArtikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07 S. 74)

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO	§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
8,0	Firsthöhe über Ok Mitte Ludwig-Jahn-Straße z.B. 8,0 (Angabe in Meter)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
(3.)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs.1 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
(13.)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Gewerbebetriebes im MI 2 (GFL)	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
	Höhenbezugspunkt Ok Mitte Ludwig-Jahn-Straße	§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

Füllschema der Nutzungsschablonen

1	2
3	4
5	6

1. Baugebiet
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. offene Bauweise
4. Zahl der Vollgeschosse
5. Einzelhäuser zulässig, keine Festsetzung
6. Bezeichnung des Baufeldes

1	2

1. Baugebiet
2. Bezeichnung des Baufeldes für die Nebenanlage

Kartengrundlage

Flurstücksgrenzen

92 Flurstücksbezeichnung z.B. 92

15.0 Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 15,0 (Angabe in Meter)

Pflanzliste

STRÄUCHER	Gehölzart	Wuchshöhe
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 carthaticus	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 fructicosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolila	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	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

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind nur zulässig:
- Wohngebäude im Teilbaufeld 1a,
- Geschäfts- und Bürogebäude mit Betriebswohnung im Teilbaufeld 1b

1.2 Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind nur zulässig:
- sonstige, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe,
- Garten- und Landschaftsbaubetriebe

1.3 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im MI 2 wird für die Errichtung baulicher Anlagen eine Firsthöhe von max. 8,0 m über der Fahrbahnmitte der Ludwig-Jahn-Straße (Höhenbezugspunkt) festgesetzt. Als Fahrbahnmitte gilt der Schnittpunkt der jeweils südlichen Grenzpunkte des Flurstücks 80 mit den jeweils nördlichen Grenzpunkten des Flurstücks 392/17 der Flur 10, Gemarkung Nauen. Maßgeblich ist die Fahrbahnhöhe zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

2.2 Innerhalb des Baufeldes 2 im MI 2 ist nur die Errichtung einer Lagerhalle für den Gewerbebetrieb zulässig.

2.3 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen (Baufeld 3) im MI 2 ist nur die Errichtung einer Lagerfläche mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 60m² zulässig.

2.4 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen (Baufeld 4) im MI 2 ist nur die Errichtung einer Lagerfläche mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 500m² zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Bau NVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im MI 1 ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Erker und Pfeiler bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

4. Planungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

4.1 wird ergänzt

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 58 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.

5.1 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 Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

STADT NAUEN
Bebauungsplan Mischgebiet
"GEWERBEBETRIEB GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU"

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 10, Flurstück 392/17
Planungsgrundlage:	Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes LK Havelland Maßstab 1 : 500
Planungsstand:	Satzungsfassung September 2008

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Ketziner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20