VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.03.1994 erfolgt.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

03. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.03.1995 durchgeführt worden.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

05. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.03.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung:

06. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textteilen (Teil B) mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist/sind in der Zeit vom 25.03.1996 bis 26.04.1996 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) Mo., Di., Do. 9-12 Uhr, Mo. 14-18 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Auslegungsfrist von jedermann und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Grundordnungsplan wurde zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

07. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom .....

Düsseldorf, den 15.03.96 (Siegel) (Unterschrift Vermessungsamt)

08. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 20.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

09. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 20.03.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.1996 gebilligt.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Nauen, den 15.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Ergebnis ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.05.1996 ..... Az: ..... bestätigt.

Nauen, den 01.08.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 01.08.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

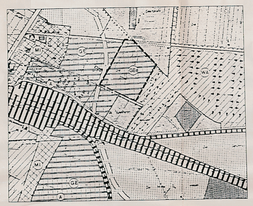
Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

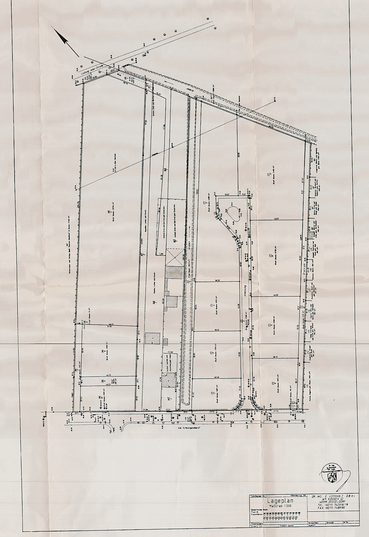
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Satzung ist am 07.08.1996 im Amtsblatt für die Landkreise Havelland und Osthavelland bekanntgemacht worden. Mit dem Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 07.08.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung über Verfahren und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 18 BauGB) hierüber auf Dauer von drei Jahren gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.08.1996 in Kraft getreten.

Nauen, den 14.08.1996 (Siegel) Der Bürgermeister

Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

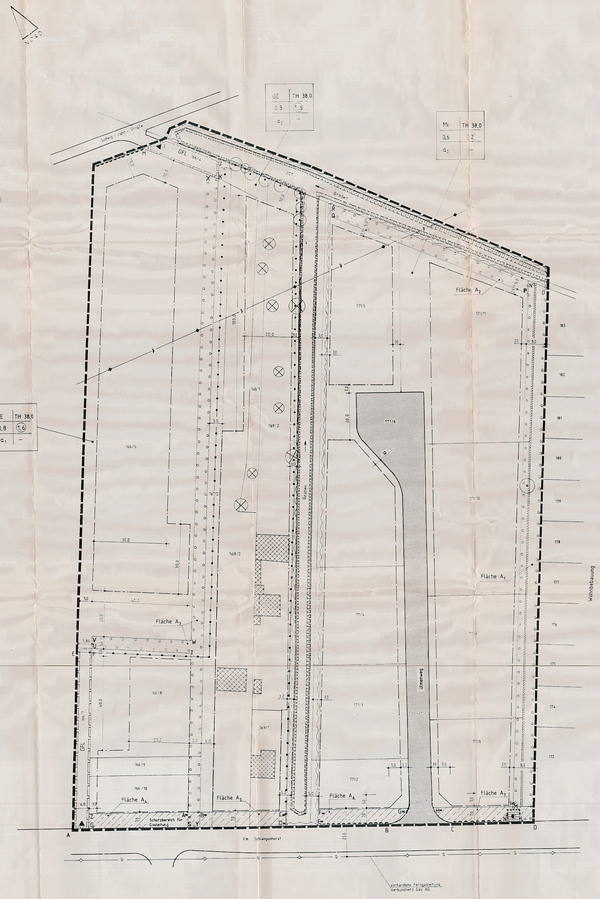
AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN





PLANZEICHNUNG - TEIL A -

MASSSTAB 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

(0,8) Geschoßflächenzahl z.B. 1,6 § 20 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8 § 19 BauNVO

TH Traufhöhe in Meter über HN § 18 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o abweichende Bauweise (siehe text). Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2 § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafostation

Hauptversorgungsleitung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

15 kV Freileitung

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

vorhandene Drainageleitung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

A₁ - A₅ Bezeichnung der Pflanzbereiche

Sonstige Planzeichen

GFL mit Rechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G Gehrecht

F Fahrrecht

L Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z.B.: Abgrenzung des Maßes einer Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 4 u. 8 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Bauweise
4. Höhe der baulichen Anlagen
5. Geschoßflächenzahl

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung

baulicher Bestand

Nachrichtliche Übernahme

Schutzbereich für vorh. Gasleitung

geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, soweit sie nicht der bestimmungsmäßigen Versorgung dienen, unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.2 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.3 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 genannten Vergnügungsstätten und Nutzungen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.4 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß von der Straßenoberkante, gemessen senkrecht, Bezugspunkt ist die Grundstücksmitte, diese sind bis zu 3,0 m über der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO

3.0 Bauweise

3.1 Sofern in der Nutzungsschablone "a" (abweichende Bauweise) festgesetzt ist, dürfen die Gebäudelängen mehr als 50 m bis maximal 80 m betragen. In diesen Fällen ist zu daran anliegenden Grundstücken ein Mindestabstand von 10,0 m zu halten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

3.2 Sofern in der Nutzungsschablone "na" (abweichende Bauweise) festgesetzt ist, dürfen Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden. Das Herandrücken von Bauwerken an eine Grundstücksgrenze ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO

4.0 Weitere Arten der Nutzung

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B bzw. C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1 Die Flächen A - E, F - G, - A sowie H, I, J, K - H sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie zur Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes an die Flächen angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu versehen der Bauträger der Leitungsanlage/n verschließende Grundstücke zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.2 In Mischgebiet sind für gewerblich genutzte Gebäude, Anlagen und Stellplätze mit einer Emissionsklasse für Luftgeräusche und Fliegenlärm, Geräuscharmen u. a. an den südöstlichen Aufwandmaßen, Anlagen und Stellplätze mit einer Emissionsklasse unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn 1. und 2. getroffenen Regelungen gelten nicht für die Gebäude nordwestlich und westlich des Umweges.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

6.1 Wegbahnen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Zufahrten, Fußwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Fugenanteilen oder Rasenschwaben) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Versiegelung und Luftverschmutzung bewirken, sind unzulässig. Bauwerke, wie z.B. Betonwerbeanlagen, Fugenvergüsse oder Asphaltierungen, sind unzulässig. Soweit nicht produktionsbedingt oder aufgrund gesetzlicher Auflagen Grundwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind, gilt dies auch für die Anlage von Leitungsplätzen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

6.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A1 bis A5 sind wie folgt zu bepflanzen und zu erhalten:
A1 durch die Punkte G-H-N-O-G,
A2 durch die Punkte U-B-S-R-U,
A3 durch die Punkte T-U-R-S-T-S,
A4 durch die Punkte Z-J-K-O-Q,
A5 durch die Punkte Y-W-X-M-Y-
A6 durch die Punkte W-X-M-W-Z-
A7 durch die Punkte C-W-X-M-C,

auf dem vorrot schraffierten Flächen ist nachstehende Anpflanzungen anzulegen und zu erhalten:

Fläche A1
Die Fläche ist mit einer durchgangsfreien Hecke von mindestens 4 Reihen mit Sträuchern nach Liste 1 anzupflanzen; der Drangestreifen ist in einer Breite von 3,0 m mit Rasen anzusäen und darf für die Heckenpflanzung mit alle 3 m im Dreieck zu setzen, es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher nach Liste 1 zu verwenden. Die Hecke ist alle 10 m durch einen gepflanzten Baum nach Liste 2 zu unterbrechen, d.h., es sind insgesamt 8 Bäume der Qualität Stammbaum, 3 x verpflanzt mit Ballen, mindestens 16 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Erdboden zu pflanzen; auf der Restfläche (ausgenommen ist der Drangestreifen) ist ein Saum mit Wildkräutern gemäß Liste 3 anzulegen; die Aussaatmenge beträgt dabei mindestens 20 g/m².

Fläche A 2
Im Abstand von je 10 m ist ein Laubbaum nach Liste 2 der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Erdboden und anzupflanzen; es sind 8 Bäume zu pflanzen; auf der verbleibenden Fläche ist jeweils 1 Strauch nach Liste 1 je 4 m² Restfläche zu pflanzen; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten auszuwählen; an Gehölzrand ist ein Saum mit Wildkräutern nach Liste 3 anzulegen; die Ausaatmenge beträgt dabei mindestens 20 g/m².

Fläche A 3
Im Abstand von je 10 m ist ein Laubbaum nach Liste 2 der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Erdboden und anzupflanzen; es sind 8 Bäume zu pflanzen; auf der verbleibenden Fläche ist jeweils 1 Strauch nach Liste 1 je 4 m² Restfläche zu pflanzen; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten auszuwählen; an Gehölzrand ist ein Saum mit Wildkräutern nach Liste 3 anzulegen; die Ausaatmenge beträgt dabei mindestens 20 g/m².

Flächen A 4, A 5, A 6 und A 7
je anderfangene 60 m² Fläche ist ein Baum der Liste 2 zu pflanzen; für die Bepflanzung der Restflächen ist pro Baum eine Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe vorzusehen und zu lassen.

6.2.2 Außenwandflächen mit mehr als 50 m² geschlossener Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufenden Meter Wandfläche sind eine Kletterpflanze nach Liste: Standortansprüche berücksichtigen, alle drei, Neue Zuänwand ist anzupflanzen, Kletterhilfe ist anzubringen. Pflanzenstreifen sind mindestens 0,50 m breit und durch Anhäufelung zu versehen.

Die Pflanzungen sind zu erhalten. Es sind mindestens 6 verschiedene Arten der Liste 7 zu verwenden.

6.2.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5,- und mit einer Ausdehnung von mehr als 200 m² sind als extensive Dachbegrünung mit Sedum - Arten anzulegen, etwa gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

6.2.4 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A 1 bis A 5 sind in Abhängigkeit von der baulichen Transporchnahme der zur Überbauung vorgesehenen Flächen jeweils in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (1. Oktober bis 30 April) vorzunehmen.

Fassaden- und Dachbegrünungen sind in der dem Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (1. Oktober bis 30 April) durchzuführen.

HINWEIS

Für die Rodung der in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 1929); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Verordnung über die zulässige Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Zeichenerklärung v. 15.2.96
i.A. Jäger
Dipl.-Ing.

Liste 1: Gehölze für freiwachsende Hecke

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispus
Himbeere	Rubus idaeus

Liste 2: Heimische Laubbäume (Stammbäume) mit lichtkem Laub

Deutscher Name	Botanischer Name
Hängo-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia

Liste 3: Heimische hochstämmige Laubbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Flatterulme	Ulmus laevis

Liste 4: Heimische Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Faulbaum	Frangula alnus
Kratzbeere	Rubus caesius (am Rand)
Öhrchen- Weide	Salix aurita
Korb-Weide	Salix viminalis
Kriech-Weide	Salix repens

Liste 5: Verbindliche Liste der Annaat heimischer Wildkräuter

Deutscher Name	Botanischer Name
Wiesen- Schaumkraut	Achillea millefolium
Wiesen-Kerbel (Gänse)	Aegopodium podagraria
Frauenmantel	Alchemilla vulgaris
Wiesen- Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Ackerkrummhals	Anchusa arvensis
Knoten- Gänsedistel	Arnoseris minima
Glatt- Hafer	Arrhenatherum elatius
Wiesen- Schwingel	Festuca pratensis
Wiesen- Labkraut	Galium mollugo
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatus
Wiesen- Platterbse	Lathyrus pratensis
Gemeine Brunnelle	Prunella vulgaris
Vogel- Wicke	Vicia cracca

Liste 6: Seltenere Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Seeschneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Gemeiner Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Liste 7: Gehölze für die Fassadenbegrünung

| | | |