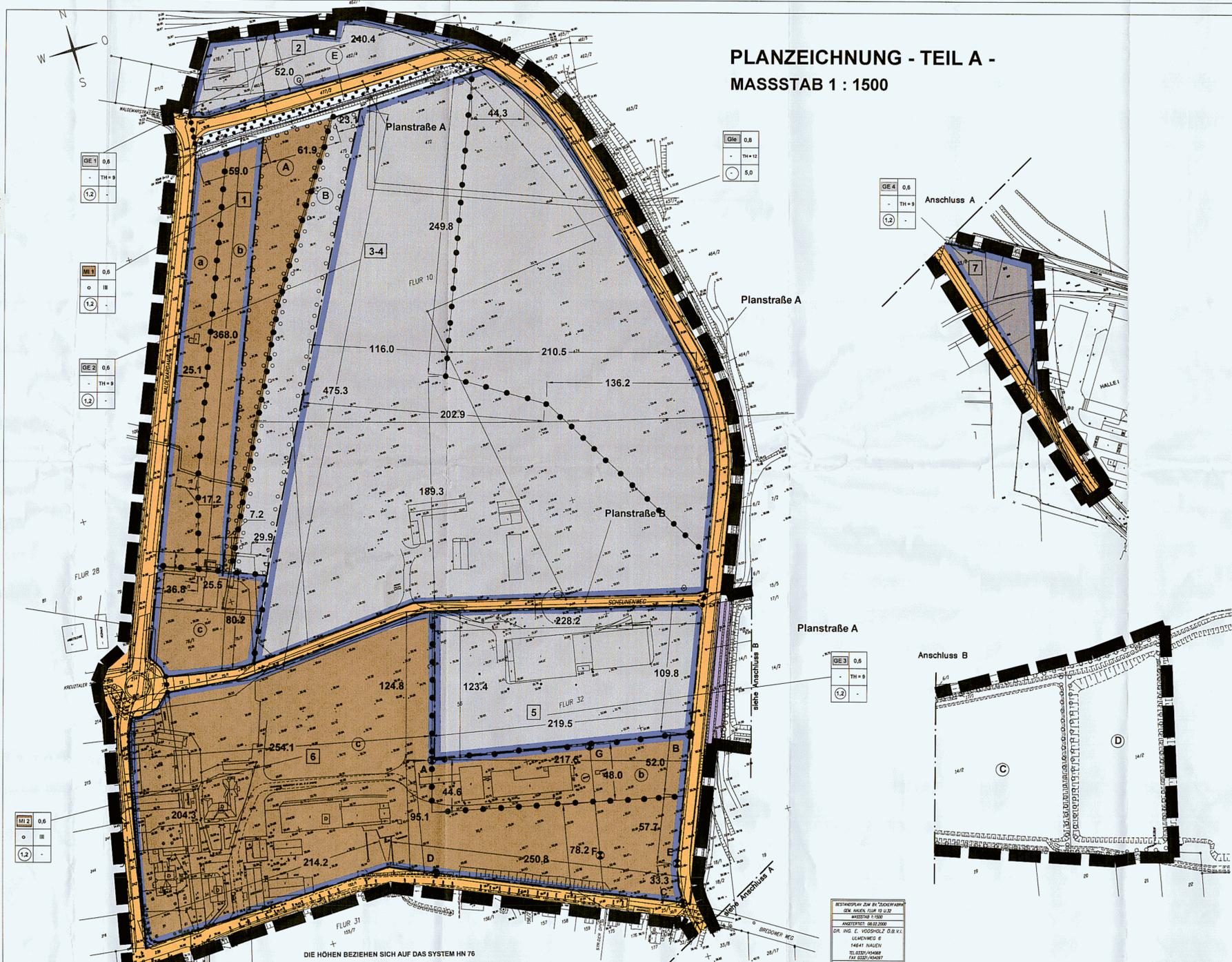


Verfahrensvermerke

- 01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.03.1999 erfolgt.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 02 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesplanungsvertrag vom 04. April 1996 (GVBl. Brandenburg I S. 210) beauftragt.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 03 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 29.07.2002 bis 29.08.2002 durchgeführt worden.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 04 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 05 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 06 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 02.01.2003 bis zum 03.02.2003 während folgender Zeiten (Tag, Stunde), Montag-Mittwoch von 8.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr, Freitag von 8.30 - 12.00 Uhr, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 07 Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 08 Die verwendete Planunterlagen 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 Übertragung der neu beschriebenen Anlagen in den Kataster ist einwandfrei möglich.
Neuen, den 29.03.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 09 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - wurde am 26.03.2003 in der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2003 gebilligt.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)

- 13 Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Beschluss vom ... den Satzungsbeschluss vom ... aufgehoben.
Neuen, den ...
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 14 Der Entwurf des Bebauungsplanes ist ergänzt worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - dem Text - Teil B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB für die Zeit vom 05.04.04 bis zum 05.04.04 während folgender Zeiten (Tag, Stunde) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.12.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 15 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 16 Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.03.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 17 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - wurde am 17.03.04 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.04 gebilligt.
Neuen, den 30.04.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 18 Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.06.04, AZ: W/03.0/10-12, 04/10, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Rathenow, den ...
Landkreis Havelland -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 19 Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... bestätigt.
Neuen, den ...
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 20 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - wird hiernit ausgelegt.
Neuen, den 16.06.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)
- 21 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 16.06.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.06.04 in Kraft getreten.
Neuen, den 05.06.04
Der Bürgermeister -
Für die Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)



PLANZEICHNUNG - TEIL A - MASSTAB 1 : 1500

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
(1) ... (16) Nummerierung gemäß Planzeichnerverordnung	
(1) Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(2) Mischgebiet	§ 9 BauNVO
(3) Gewerbegebiet	§ 9 BauNVO
(4) eingeschränktes Industriegebiet	§ 9 BauNVO
(5) Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(6) Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
(7) Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
(8) Baumassenzahl (BMZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
(9) Traufhöhe (TH)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
(10) Z.B. m	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
(11) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
(12) unterschiedliche Nutzungsschritte des Mischgebietes	
(13) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(14) offene Bauweise	§ 22 BauNVO
(15) Baugrenze	§ 23 BauNVO
(16) Nummerierung überbaubarer Flächen z. B. Bauweise	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
(17) Flächen für den örtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege	
(18) Bahnanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO
(19) Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
(20) Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
(21) Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
(22) Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
(23) Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
(24) Zweckbestimmung:	
(25) Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
(26) Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 28 a und Abs. 6 BauGB
(27) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 28 b und Abs. 6 BauGB
(28) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 28 b und Abs. 6 BauGB
(29) Erhaltung: Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 28 b und Abs. 6 BauGB
(30) Sonstige Pflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 28 b und Abs. 6 BauGB
(31) Grenzen des städtebaulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
(32) Füllschemata der Nutzungsschleife	
(33) 1. Art der Nutzung	
(34) 2. Grundflächenzahl	
(35) 3. Bauweise	
(36) 4. Zahl der Vollgeschosse oder Traufhöhe	
(37) 5. Geschossflächenzahl	
(38) 6. Baumassenzahl	
(39) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugrubes	§ 19 Abs. 9 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nachrichtliche Übernahme	
Regelungen für den Denkmalschutz	
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	

Hinweise ohne Normcharakter

30.20	Geländehöhe über NN z. B. 30.20	§ 9 Abs. 6 BauGB
2364	Flurstücksbezeichnung z. B. 2364	§ 2 BauNBO
	Flurstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Bezugspunkte	

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 10 Art der baulichen Nutzung
- 11 Die Mischgebiete (M 1 und M 2) sind in die Bereiche a, b und c untergliedert, wobei im Bereich b die Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Bereich a: Im Mischgebiet (M 1) können die in § 6 Abs. 2 Nr. 4-6 BauNVO genannten Nutzungen nur separat realisiert werden. Im Mischgebiet (M 2) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 genannten Nutzungen unzulässig.
- 12 Im Gewerbegebiet (GE 1 - GE 4) sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 genannten Nutzungen unzulässig.
- 13 Im Gewerbegebiet (GE 1 - GE 4) sind die Abstandsclassen I - VII nicht zulässig.
- 14 Im Industriegebiet (IE) sind Anlagen der Abstandsclassen I - V nicht zulässig.
- 15 Ausnahmebestimmungen sind Betriebe und Anlagen der unter den vorgenannten Punkten als "nicht zulässig" festgesetzten Abstandsclassen zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten und Abwasserabfuhrverhalten den Anforderungen entsprechen, die in diesem Gebiet zulässig sind.
- 16 Maß der baulichen Nutzung
- 17 Im Mischgebiet (M 1) und im Gewerbegebiet (GE) darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Überschreitung der zulässigen Grundfläche zulässig sein, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten und Abwasserabfuhrverhalten den Anforderungen entsprechen, die in diesem Gebiet zulässig sind.
- 18 Im Gewerbegebiet (GE) ist die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe durch Dachaufbauten zulässig. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut bestimmt.
- 19 Innerhalb der Fläche AB-C-D-A des M 2 sind maximal Vollgeschosse zulässig.
- 20 Festsetzung der Höhenlage
- 21 Für die Festsetzung der Traufhöhe gilt als unterer Bezugspunkt: im Baufeld 1: 2,5 m über NN, im Baufeld 2: 2,5 m über NN, im Baufeld 3: 2,5 m über NN, im Baufeld 4: 2,5 m über NN, im Baufeld 5: 2,5 m über NN, im Baufeld 6: 2,5 m über NN, im Baufeld 7: 2,5 m über NN.
- 22 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 23 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 24 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche, Planstraße A, ist der Befestigung einer 10 m breiten Fahrbahn einschließlich Gehweg zulässig. Grundstücksanforderungen sind davon ausgenommen.
- 25 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche, Planstraße B, ist nur die Befestigung einer 10 m breiten Fahrbahn einschließlich Gehweg zulässig. Grundstücksanforderungen sind davon ausgenommen.
- 26 Anlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 27 Die Grundstückeigentümer der neu ausgewiesenen Baugruben im Bereich des Baufeldes Nr. 2 werden verpflichtet, 100 m überbaubare Fläche, 1 Stück Laubbäume als Hochstamm und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 28 Die Grundstückeigentümer der neu ausgewiesenen Baugruben im Bereich des Baufeldes Nr. 2 werden verpflichtet, 100 m überbaubare Fläche, 1 Stück Laubbäume als Hochstamm und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 29 Die Grundstückeigentümer der neu ausgewiesenen Baugruben im Bereich des Baufeldes Nr. 2 werden verpflichtet, 100 m überbaubare Fläche, 1 Stück Laubbäume als Hochstamm und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 30 Die Grundstückeigentümer der neu ausgewiesenen Baugruben im Bereich des Baufeldes Nr. 2 werden verpflichtet, 100 m überbaubare Fläche, 1 Stück Laubbäume als Hochstamm und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 31 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche, Planstraße A, sind 48 Bäume als Hochstamm in Form einer Baumreihe anzupflanzen und zu erhalten, alternativ können für einen Baum auch 10 Sträucher gepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 32 Die Grundstückeigentümer der neu ausgewiesenen Baugruben im Bereich des Baufeldes Nr. 2 werden verpflichtet, 100 m überbaubare Fläche, 1 Stück Laubbäume als Hochstamm und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 33 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche, Planstraße A, sind 48 Bäume als Hochstamm in Form einer Baumreihe anzupflanzen und zu erhalten, alternativ können für einen Baum auch 10 Sträucher gepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 34 Die Grundstückeigentümer der neu ausgewiesenen Baugruben im Bereich des Baufeldes Nr. 2 werden verpflichtet, 100 m überbaubare Fläche, 1 Stück Laubbäume als Hochstamm und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1.1 Dachformen
- 1.2 Fassadengestaltung
- Rechtsgrundlagen
- Hinweise:

STADT NAUEN BEBAUUNGSPLAN NR. 0029/96 "ZUCKERFABRIK"

Planbereich: Gemarkung Nauen
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan
Planungsstand: Sitzungsergebnis
Planverfasser: IGF

Gemäß der Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-Gewerbegebieten sowie Hochwasserschutz- und Wohngebieten im Rahmen der Bebauungsplanung unter dem Aspekt des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995