BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN " MUSEUMSDORF "

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ....13.1.2010.... erfolgt.

Nauen, ...14.1.2010....

(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. 1 BauGB für die Zeit vom ....30.5.2011.... bis zum ....30.6.2011.... 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, am ....23.5.2011.... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, ...23.5.2011....

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.06.2010. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, den ....06.09.2012....

i.A.
(Unterschrift)
- Landkreis Havelland / Kataster- und Vermessungsamt -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am ....20.6.2012.... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ....20.6.2012.... gebilligt.

Nauen, ...20.6.2012....

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Nauen, ...20.6.2012....

(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 ....04.9.2012.... ortsüblich bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ....04.9.2012.... in Kraft getreten.

Nauen, ...26.9.2012....

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.10 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

- TEIL A -
PLANZEICHNUNG
M: 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

(1.) Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) (i.S.d. § 11(2) BauNVO) — § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 9 Abs. 3a BauGB

MUSEUM — Zweckbestimmung "MUSEUM"

(2.) Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,4 und 0,45 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

z.B. II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

FH= 40,0 — Firsthöhe in Meter (m) über NHN — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 4 BauNVO

(3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 BauNVO

O — offene Bauweise — § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

(6.) Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Haupteinfahrtsbereich — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

(9.) Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

private Grünfläche

(10.) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserfläche

(13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

(15.) Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

GFL W — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümer des Großen Havelländischen Hauptkanals - Unterhaltungsstreifen - zu belastende Flächen (§§ 84, 87 Brandenburgisches Wassergesetz) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung — § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (folgt. textlicher Festsetzung 4.1) — § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

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

Graben

Planzeichen ohne Normcharakter

8.0 — Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der Nutzung mit Angabe der Baufeldnummer
2. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m. ÜNHN/ keine Festsetzung
3. Bauweise
4. Geschossigkeit
5. zulässige Grundfläche (GRZ)
6. Zulässigkeit von Hausformen

Kartengrundlage

Flurstücksgrenzen

92 — Flurstücksbezeichnung z.B. 92

bestehendes Gebäude

Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

Gewässer außerhalb des Plangebietes

HINWEIS

Zum Großen Havelländischen Hauptkanal ist ein 50 m breiter Bereich von Bebauung freizuhalten (§ 48 Abs. 1 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)).

- TEIL B -
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Im sonstigen Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung "Museum" ist die Errichtung von historischen Nachbauten frühgeschichtlicher Siedlungshäuser und deren Nebenanlagen sowie einer Umgrenzung mit Palisaden und Gräben zulässig.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung "Museum" ist innerhalb der Baugrenze die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes mit folgenden Nutzungen zulässig:
- Betriebswohnung
- Schank- und Speisewirtschaft
- Beherbergung
- Museumsladen, mit einer Verkaufsfläche von maximal 150m².

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächezahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

2.2 Im SO1 und SO2 sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 30,6 m über NHN zulässig.

2.3 Im Sondergebiet SO1 ist die Errichtung eines Teiches mit bis zu 140 m² Grundfläche zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

3.1 Innerhalb des Sondergebietes SO2 ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

4. Planungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Im SO2 ist innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Fläche C) ein Lärmschutzwall von mindestens 2,5 m Höhe zu errichten. Auf dem Lärmschutzwall muss zusätzlich eine mind. 4,0 m hohe Pflanzung im Bereich der Wallkrone mit einer Dichte von einem Strauch je Quadratmeter (m²) angelegt und erhalten werden. Die Pflanzungen haben gemäß textlicher Festsetzung 5.6 zu erfolgen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten 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, Fugenvergu& oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

5.2 Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb des SO1 insgesamt 4 Bäume anzupflanzen. Alternativ können für 1 Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Des Weiteren sind innerhalb dieser Fläche insgesamt 1.000 m² Intensivgrasland vollständig in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

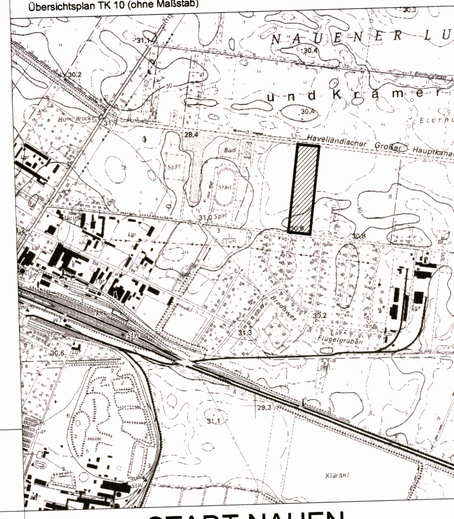
5.3 Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb des SO2 insgesamt 6 Bäume anzupflanzen. Alternativ können für 1 Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Des Weiteren sind innerhalb dieser Fläche insgesamt 3.635 m² Intensivgrasland vollständig in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 5.6 (Fläche C) werden nicht angerechnet.

5.4 Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A) 10 Bäume und 100 Sträucher anzupflanzen. Es können für 1 Baum 10 Sträucher oder für 10 Sträucher 1 Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Das innerhalb dieser Fläche befindliche Intensivgrasland ist auf einer Fläche von 9.441 m² vollständig in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

5.5 Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche B) 10 Bäume anzupflanzen. Alternativ können für 1 Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Das innerhalb dieser Fläche befindliche Intensivgrasland ist auf einer Fläche von 1.980 m² vollständig in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

5.6 Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb der „Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen" (Fläche C), 80 Sträucher anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 5.3 werden nicht angerechnet.

Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab)



Pflanzliste

Gehölzart — Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)

BÄUME

Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzerle	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus domestica	Kultur-Apfel	bis 10 m
Prunus avium	Süß-Kirsche	bis 20 m
Pyrus communis	Kultur-Birne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m

STRÄUCHER

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 myrsinifolia	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

STADT NAUEN
BEBAUUNGSPLAN
" MUSEUMSDORF "

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 10, Flurstücke 96 und 97

Planungsgrundlage: Lageplan
Maßstab 1 : 500

Planungsstand: Satzungsfassung Mai 2012

Urschrift

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEBÄUDE
IGF Ingenieurgesellschaft Fahrenwalde mbH - Kietzner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20