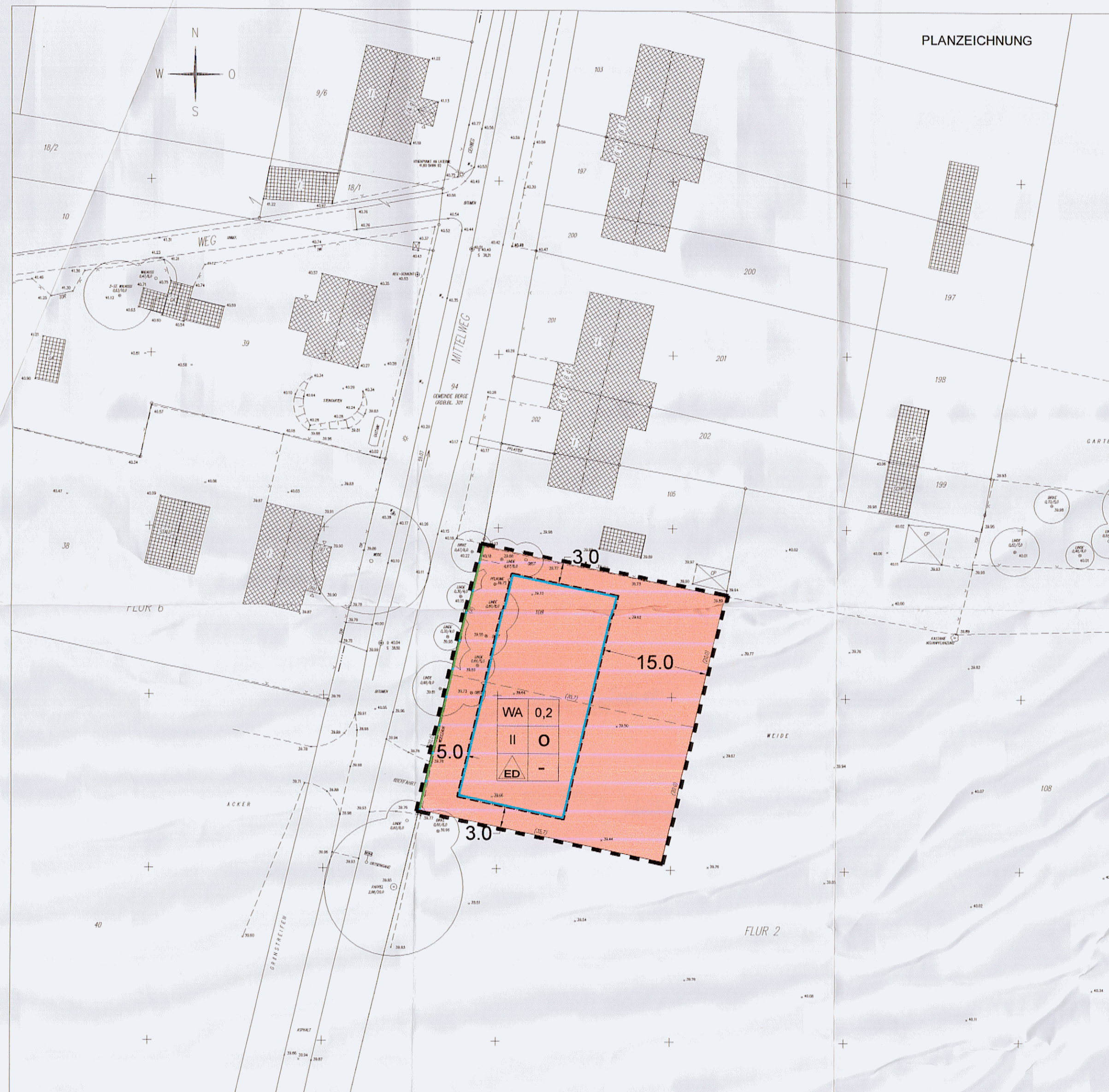


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN / ORTSTEIL BERGE "MITTELWEG"



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

(1)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO	§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
(3)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>O</b>	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
(6)	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
(15)	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

Füllschemata der Nutzungsschablonen

1	2
3	4
5	6

1. Art der Nutzung  
2. Maß der baulichen Nutzung  
3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
4. Bauweise  
5. zulässige Hausformen  
6. ohne Festsetzung

Kartengrundlage

bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung z.B. 284

Maßzahlen für die Vermessung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 50,0 (Angabe in Meter)  
örtlich gemessene Geländehöhe üNN  
Höhensystem DHHN 92

### - TEIL B -

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.  
§ 1 Abs 6 Nr. 1 Bau NVO

##### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Im Plangebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler bis zu 1,00 m und für Terrassen bis zu 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.  
§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

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

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

3.1.1 Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke werden verpflichtet, je Baugrundstück 2 Bäume und 21 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein abschließender Randstreifen von mindestens 3 m Breite, entlang der östlichen von mindestens 5 m Breite auszubilden. Die in Satz 1 benannten Strauchpflanzungen sind innerhalb des Randstreifens vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

3.1.2 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1,0 bis 3,0 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung), sind unzulässig.

### Pflanzliste

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
<b>BÄUME</b>	
Acer campestre	Feldahorn bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzlele bis 30 m
Betula pendula	Birke bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m
Malus spec.	Apfel bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche bis 20 m
Pyrus spec.	Birne bis 20 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
<b>STRÄUCHER</b>	
Comus sanguinea	Roter Hartriegel bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe bis 4 m
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere bis 1,5 m
Rosa carina	Hunds-Rose bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere bis 2 m
Salix cinerea	Graue Weide bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide bis 5 m
Salix pentandra	Lober 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

## VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.10.04 erfolgt.

Nauen, 27.09.05

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

02. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.3.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, 20.7.06

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

03. 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 14.05.05 bis zum 03.05.05 während folgender Zeiten (Tag; Stunde) öffentlich ausgestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungstzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.05.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 25.05.2006

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

04. Die vorliegende Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.04.04 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der begrenzenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 27.09.05

(Unterschrift)  
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

05. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 20.7.06 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.7.06 gebilligt.

Nauen, 20.7.06

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

06. Der Bebauungsplan ist der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.04.2006, AZ: 603/06 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rathenow, 25.04.2006

(Unterschrift und Siegel)  
- Landrat Havelland -

07. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgeteilt.

Nauen, 27.9.06

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

08. 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 16.06.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung 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 16.06.06 in Kraft getreten.

Nauen, 20.7.06

(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),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1193),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 ( Art. 1 des BNatSchG/NeureuG) (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

## STADT NAUEN Ortsteil Berge BEBAUUNGSPLAN "Mittelweg"

Planbereich: Gemarkung Berge  
Planungsgrundlage: Flur 2, Flurstücke 99 (Belvedere)  
Planungsmaßstab: 1 : 500  
Planungsstand: August 2005  
Satzungsfassung

Planverfasser: IGF  
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREIHE MBH  
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreihe mbH - Kaldenauer Str. 20 - 14641 Nauen  
Tel.: 03321/470-0 - Fax: 03321/470-20

In Zusammenarbeit mit: Büro für Umweltpflichten  
Dipl.-Ing. Frank Schütze  
Kameruner Weg 1  
14641 Paulinenaue  
Tel.: 03323/7886-0 / Fax.: 03323/70178