

BEBAUUNGSPLAN "PFERDEHOF MÜLLER" DER STADT NAUEN / OT BERGE

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.07.2010 erfolgt.

Nauen, 02.07.10

(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 02.07.10 bis zum 18.07.10 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 auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 02.07.10

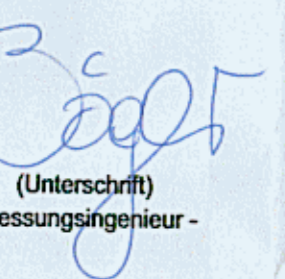
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -



03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.06.2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 30.06.2010

(Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -



04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 13.07.10 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.10 gebilligt.

Nauen, 02.07.10

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -



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

Nauen, 02.07.10

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -



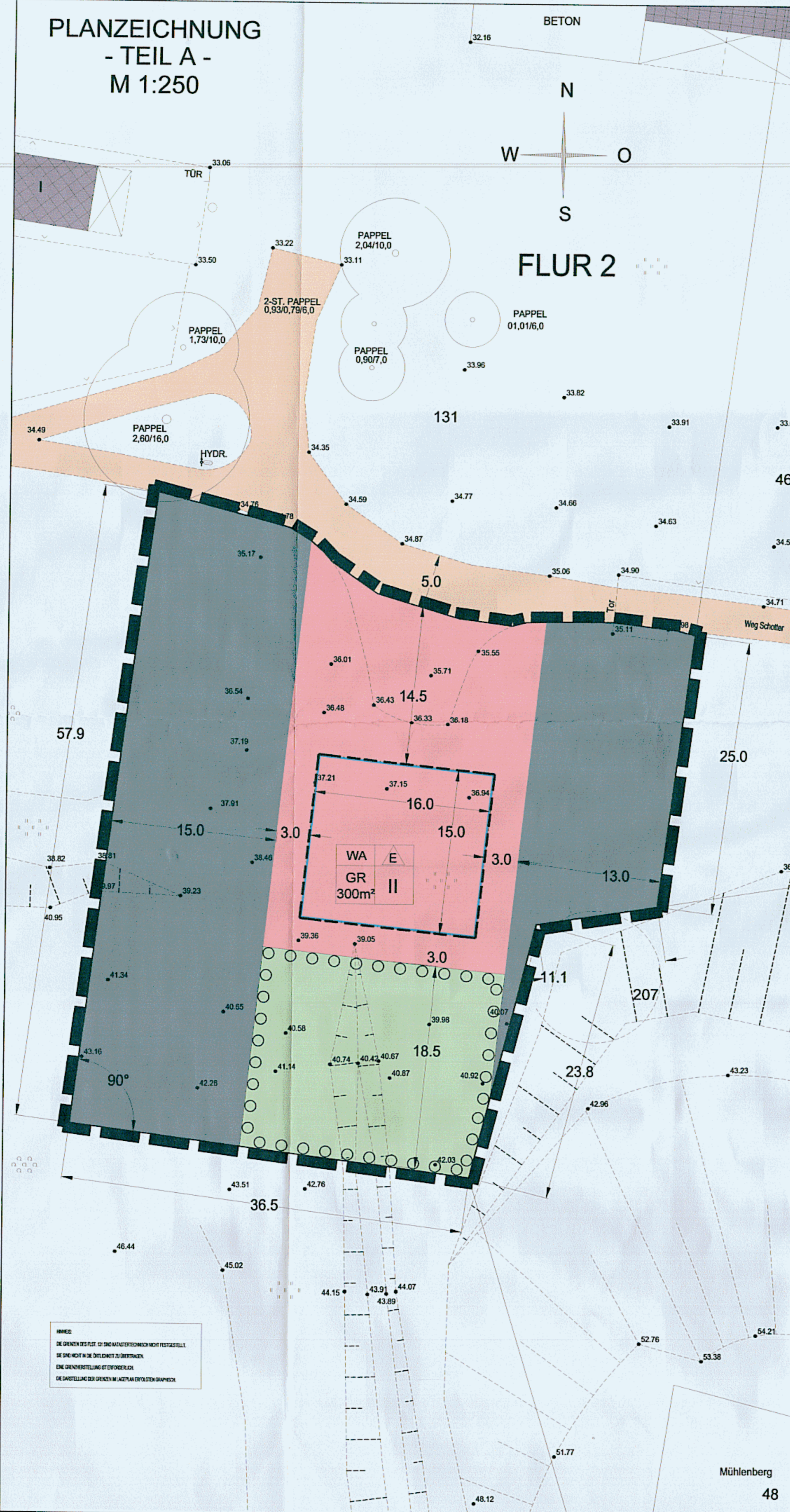
06. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 27.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.07.2010 in Kraft getreten.

Nauen, 02.07.10

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -



PLANZEICHNUNG - TEIL A - M 1:250



ZEICHENERKLÄRUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	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. 300m²	Grundfläche (GR)	§ 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
—	Baugrenze	§ 23 Abs.1 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.1 BauNVO
(9.)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	private Grünfläche	
(12.)	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
■	Flächen für Wald (nachrichtliche Übernahme)	
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
□ □ □ □	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Planzeichen ohne Normcharakter		
—	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 50,0 (Angabe in Meter)	
1	Füllschema der Nutzungsschablone	
2	1. Baugewert mit Zweckbestimmung	
3	2. Grundfläche (GR)	
	3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
■	Kartengrundlage	
■	bestehendes Gebäude	
■	Verkehrflächen (teilbefestigt)	
■	Baum / Strauch	
—	Flurstücksgrenzen	
284	Flurstücksbezeichnung z.B. 284	
28	örtlich gemessene Geländehöhe üHN Höhensystem DHHN '92	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B -

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung**
 - 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
 - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und deren Zuwegungen sind innerhalb des Baugebietes nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Bau NVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der unter 1.2 aufgeführten Anlagen mitzurechnen. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Satz 1 Bau NVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachüberstände, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 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 Rasenschutzmaten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
 - Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ insgesamt 162 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Der Unterwuchs ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

PFLANZLISTE Gehölzart

Wuchshöhe

(bei optimalen Standortverhältnissen)

STRÄUCHER	Wuchshöhe	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuss	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn (d)	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn (d)	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Hedera helix	Gem. Efeu	
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	bis 5 m
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirische	bis 3 m
Prunus domestica	Pflaume	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe (d)	bis 4 m
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn (d)	bis 6 m
Rhamnus frangula	Pulverholz (d)	bis 5 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 2 m
Rosa canina	Hundsrose (d)	bis 3 m
Rosa corymbifera	Heckenrose	bis 3 m
Rosa rubiginosa	Weinrose (d)	bis 3 m
Rosa tomentosa	Filzrose (d)	bis 2 m
Salix aurita	Öhrchenweide	bis 2 m
Salix caprea	Salweide	bis 10 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

STADT NAUEN / OT BERGE BEBAUUNGSPLAN "PFERDEHOF MÜLLER"

Planbereich: Gemarkung Berge
Flur 2, Flurstück 131 (tw.)
Planungsgrundlage: Lageplan
Maßstab 1:250
Planungsstand: Satzungsfassung April 2010

Planverfasser: IGF
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELT UND LÄRM
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenberg mbH - Kottbus 20, 26 - 14641 Nauen
Tel: 03321/470-0 Fax: 03321/470-20

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), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - 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 Ausweitung 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) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
 - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I/06, Nr. 07, S. 74,79)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 12], S.262, 268)

HINWEIS:
DIE GRENZEN DES FLUR 131 SIND AN DER VERMESSUNG NACH FESTZUSTELLEN.
DIE GRENZEN SIND IN DIESE PLANZEICHNUNG NACH FESTZUSTELLEN.
DIE GRENZENSTELLUNG IST ÜBERSICHTLICH.
DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN IN DIESEM PLAN ÜBERTRIFFT DIE VERMESSUNG.