



Planzeicherklärung

Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

○ offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO

△ nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Grünflächen

■ Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: **Hausgärten**

○ Mulde zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

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

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

Sonstige Festsetzungen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Sonstige Planzeichen

←14.0→ Bemaßung der Länge in Meter (m)

AB Kennzeichnung von Anfang und Ende einer Strecke

Legende zur Planunterlage

— Flurstücksgrenze

22 Flurstücknummer

--- Nutzungsartengrenze

▨ Gebäude

▤ Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO
- Höchstmaß für die Breite der Baugrundstücke**
 - Im allgemeinen Wohngebiet darf die Breite der Wohnbaugrundstücke 25,0 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften**
 - Bauliche Einfriedungen sind nur als offene Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
 - Nicht zulässig sind Dachdeckungen in blauen oder grünen Farbtönen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
- Pflanzgebote**
 - Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der Pflanzliste „Feldhecke“ als frei wachsende Hecke mit einer Pflanzdichte von mindestens 60 Pflanzen je 100 qm zu bepflanzen (je 100 qm mindestens 5 Heister der Mindestqualität 200 - 250 und 55 Sträucher der Mindestqualität 100 - 150). Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Im Baugebiet WA sind Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“**
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten C und D ist zugleich Schutzbereichsgrenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westhavelland“ vom 29. April 1998 (GVBl. II/98, Nr. 15, S.394), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Februar 2007 (GVBl. II/07, Nr. 06, S.62).
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

Hinweise

1. Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen insbesondere der europäischen Vogelarten nicht auszuschließen. Sollten vor Umsetzung der Planung (Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung; Baufeldfreimachung) Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und für die mit der Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung vom 14.5.2007 (GVBl. Bbg vom 14. Juni 2007 Teil II, S. 129) übertragenen Arten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland, ansonsten dem Landesumweltamt Brandenburg, Ref. RW 7 zur Kenntnis zu geben.

Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

Pflanzliste Hecke

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gemeine Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Europäisches Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaea</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Wild-Äpfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Wild-Birne | <i>Prunus pyraeaster</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Purgier-Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Obstbäume (in regionaltypischen, pflegeextensiven Sorten)

Es ist **einheimisches Pflanzgut** aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....
Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

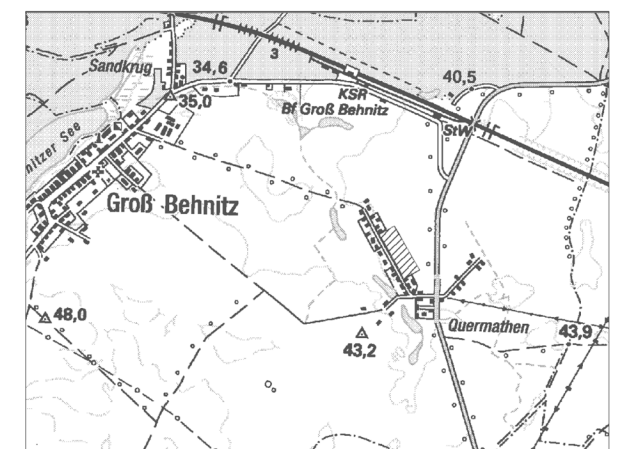
Nauen,
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen,
Bürgermeister



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Stadt Nauen OT Behnitz/Quermathen
Landkreis Havelland

Bebauungsplan "Zum Apfelweg"

Exemplar zum Satzungsbeschluss

Stand: 30. April 2009
Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:
Dr. Szamatolski + Partner GbR

LandschaftsArchitektur, Stadtplanung
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
SOLA SRL 0050
Brunnenstraße 181 10119 Berlin
Tel: 030 / 280 8 44 Fax: 030/280 27 07
Email: szamatolski@partner.de