

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN/ OT KLEIN BEHNITZ "GRÜNER WINKEL"

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.10.2009 erfolgt.

Nauen, 18.10.2009



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 19.11.2011 bis zum 19.11.2011 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 auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.2011

Nauen, 13.11.2011



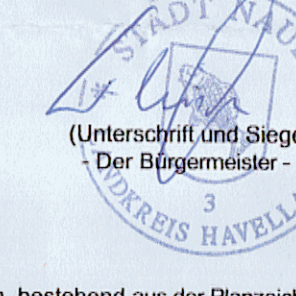
03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.07.2009. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, 25.10.2011



04. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 19.11.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.2011 gebilligt.

Nauen, 20.11.2011



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

Nauen, 20.11.2011



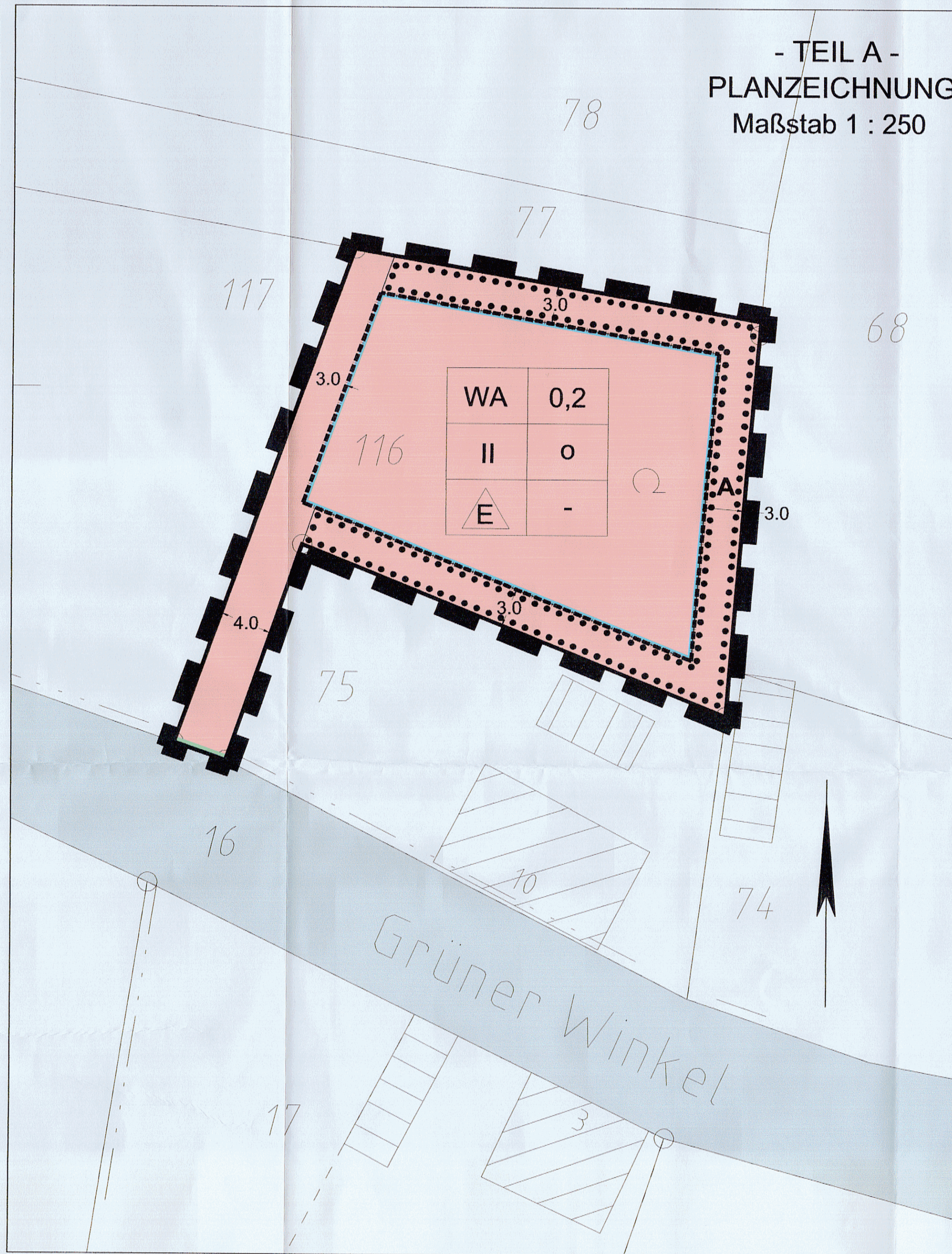
06. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 18.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 16.10.2011 in Kraft getreten.

Nauen, 12.10.2011



- TEIL A - PLANZEICHNUNG Maßstab 1 : 250



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- (1.) Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO § 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (2.) Maß der baulichen Nutzung
 - 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 19 BauNVO
- (3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - offene Bauweise § 23 Abs. 1 BauNVO
 - △ nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 1 BauNVO
- (6.) Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- (15.) Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

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 baulichen Nutzung
 2. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 3. maximal zulässige Geschossigkeit
 4. Bauweise
 5. nur Einzelhäuser zulässig
 6. keine Festsetzung

Kartengrundlage

- Flurstücksgrenzen
- 92 Flurstücksbezeichnung z.B. 92

- öffentliche Verkehrsfläche
- ▨ bestehendes Hauptgebäude
- ▤ bestehendes Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B -

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

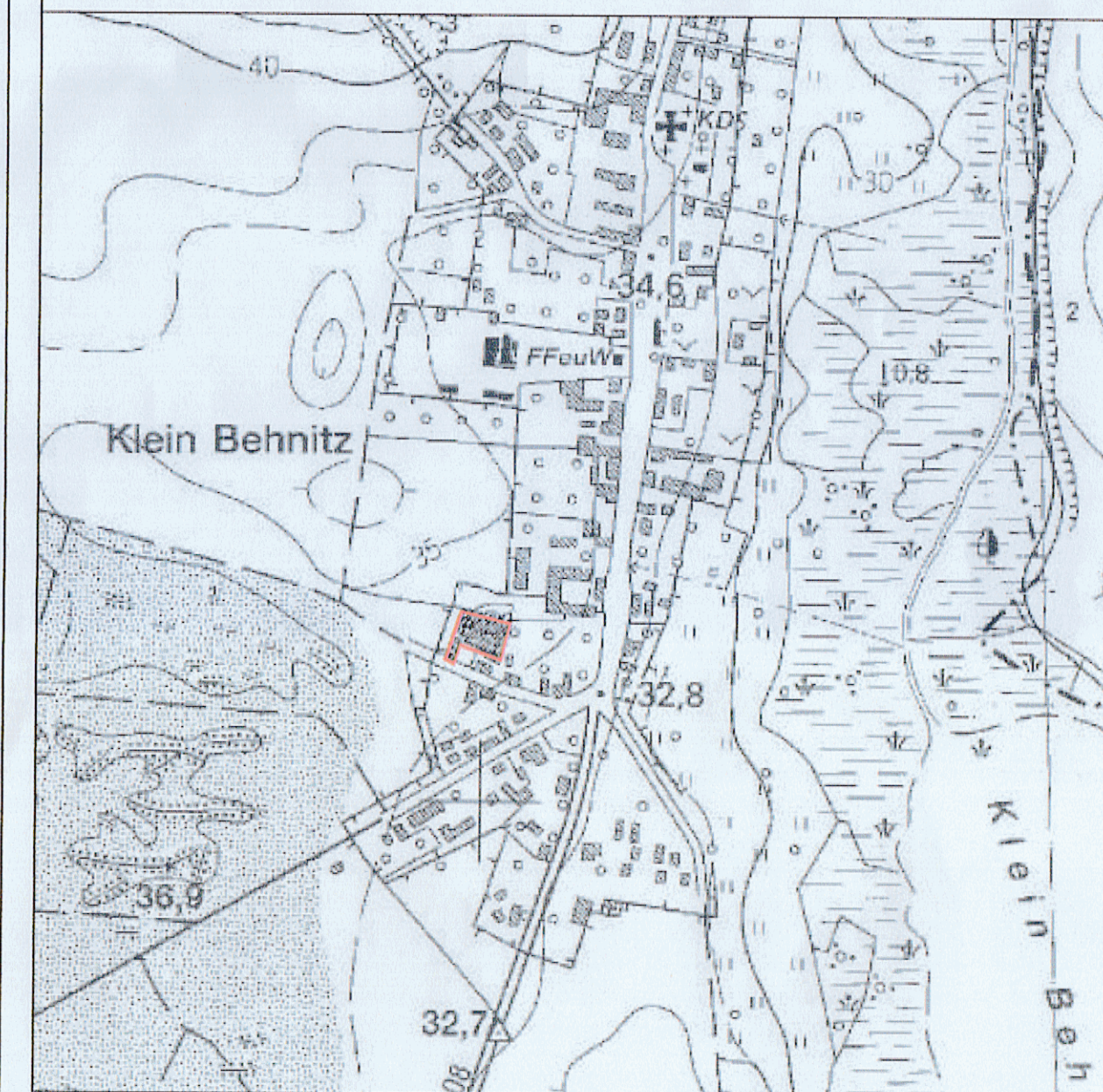
- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO
- 2.1 Als maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird die gesamte Fläche des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets bestimmt.
- 3.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
- 3.1 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 Rasenschutzzweben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugengerguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
- 3.2 Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A), insgesamt 6 Bäume als Hochstämme und 58 Sträucher in Form eines 3 m breiten Windschutzstreifens anzupflanzen und zu erhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

HINWEIS:

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Planverfahren abgearbeitet worden (siehe Begründung unter Punkt 3.6 "Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote".

Die Umsetzung und Kontrolle der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt jeweils nach Erteilung der Baugenehmigung über den Vertrag mit der Flächen-agentur Brandenburg.

Übersichtsplan Topographische Karte TK 10, ohne Maßstab



STADT NAUEN/ OT KLEIN BEHNITZ Bebauungsplan " GRÜNER WINKEL "

Planbereich: Gemarkung Klein Behnitz
Flur 1, Flurstück 116
Planungsgrundlage: Lageplan
Maßstab: 1 : 250
Planungsstand: Satzungsfassung Mai 2011

Planverfasser:
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREICHE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreiche mbH + Kützner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel. 0332/17479-0 - Fax 0332/17479-20

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- 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 (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), 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 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 17])

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	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 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	Flätter-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	Zweigriffiger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	bis 6 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 5 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 canina	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 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