BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN/ OT NEUKAMMER " Tankstelle "

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.01.2006 erfolgt.

Nauen, 04.06.08

(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 16.10.2006 bis zum 16.11.2006 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 06.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 04.06.08

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.01.06 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.

Nauen, 13.06.08

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 05.03.07 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.07 gebilligt.

Nauen, 04.06.08

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Nauen, 04.06.08

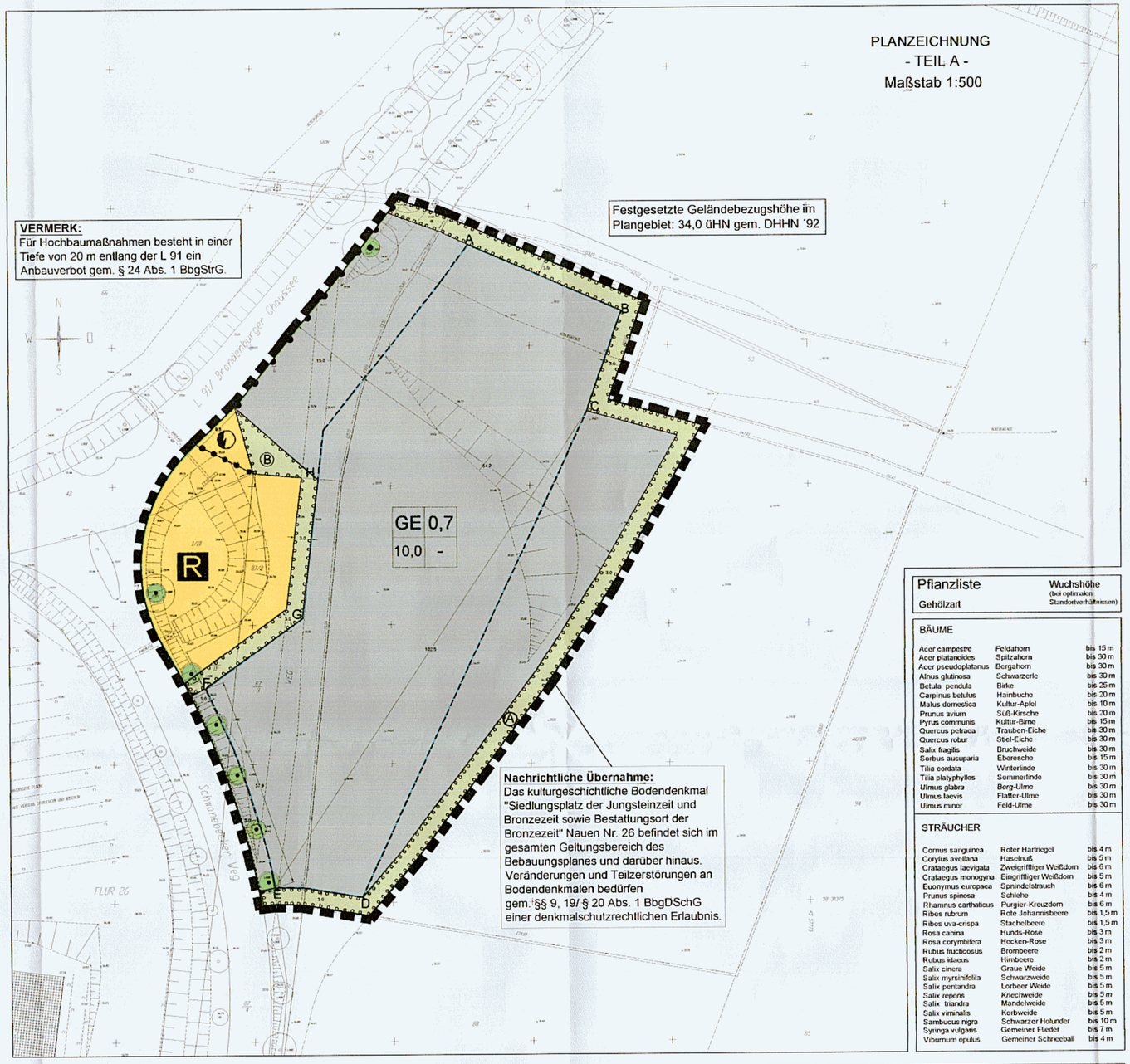
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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 04.05.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwagung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.05.07 in Kraft getreten.

Nauen, 04.06.08

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

PLANZEICHNUNG
- TEIL A -
Maßstab 1:500



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	Sprindelstrauch	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

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Tankstellenbetriebes sowie von tankstellenbezogenem Gewerbe zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 9 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird für die Errichtung baulicher Anlagen eine Firsthöhe von insgesamt 10,0 m über dem Bezugspunkt von 34,0 m ü. DHHN 92 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im Plangebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Erker und Pfeiler bis zu 2,00 m vor die Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze über die mit A-B-C, D-E und F-G-H bezeichnete Linie ist unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

4. 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

4.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 15 Bäume und 135 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise können je 1 Baum 10 Sträucher gepflanzt werden.

4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind 125 Sträucher gemäß Pflanzliste in Form einer Hecke anzupflanzen und zu erhalten.

4.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) sind 42 Sträucher gemäß Pflanzliste in Form einer Hecke anzupflanzen und zu erhalten.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06..2005 (BGBl. I S. 1818)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, geändert durchArtikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07 S. 74)

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

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

Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO (vgl. textliche Festsetzung 1.) — § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

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

0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,7 — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO

10,0 Firsthöhe z.B. 10,0 (Angabe in Meter) — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO

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

Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

(7.) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Versorgungsanlage — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung:
R Regenrückhaltebecken
Elektrizität/ Trafostation

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

private Grünfläche

(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 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

A Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflazungen (Bezeichung der Fläche, z.B. A) — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(15.) Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

A——B Bezeichung einer Abgrenzungslinie

Planzeichen ohne Normcharakter

Füllschema der Nutzungsschablone
1. Baugebiet
2. Grundflächenzahl
3. Firsthöhe
4. ohne Festsetzung

1	2
3	4

Kartengrundlage
Flurstücksgrenzen
92 Flurstücksbezeichnung z.B. 92
15,0 Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 15,0 (Angabe in Meter)
X 31,0 örtlich gemessene Geländehöhe üHN Höhensystem DHHN '92

STADT NAUEN/ OT NEUKAMMER
Bebauungsplan
" Tankstelle "

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 21, Flurstücke 42 (tw.), 87/3 (tw.), 87/2, 87/4 (tw.), 92 (tw.) Flur 26, Flurstücke 1/10 (tw.), 1/11
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab 1 : 500
Planungsstand:	Satzungsfassung Januar 2007

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Ketzaer Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20