

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN / OT SCHWANEBECK NR. 41/01 "AM GUTSHAUS" - 1. ÄNDERUNG - BEREICH GOHLITZER STRASSE

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.12. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.2.12. erfolgt.
Nauen, 23.2.12.



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 23.02.12. bis zum 29.02.12. 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 23.2.12. öffentlich bekannt gemacht worden.
Nauen, 23.2.12.



03. Die verwendete Planunterlage enthält den Bestandsplan mit Stand vom 28.04.2011 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch unverändert. Die Übertragbarkeit der neu gebildeten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Nauen, 29.02.12.



04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 23.02.12. von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.12. gebilligt.
Nauen, 23.02.12.



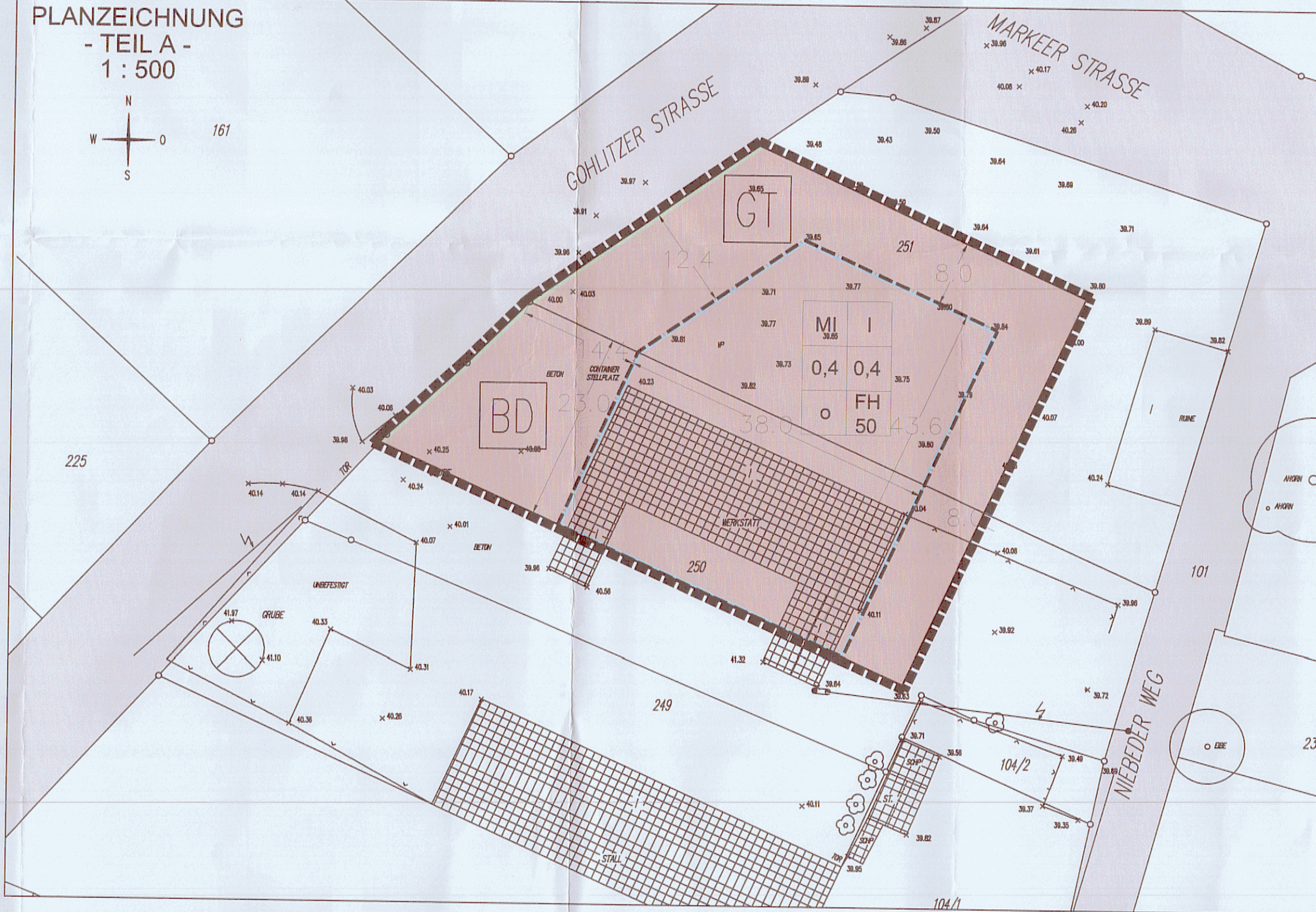
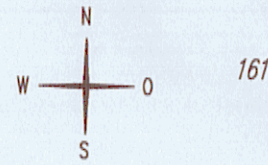
05. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.
Nauen, 26.2.12.



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 26.2.12. 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 28.2.12. in Kraft getreten.
Nauen, 28.2.12.



PLANZEICHNUNG - TEIL A - 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) - (15)	Nummerierung lt. Planzeichenverordnung		
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BD
	Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO	§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO	GT
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. I	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO	
	Geschosflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO	
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO	
	Firsthöhe über NN (Angabe in Meter)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO	
(3.)	Bauweise, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	ZW
	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO	
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO	
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	
	Straßenbegrenzungslinie		
(15.)	Sonstige Planzeichen		1 4 2 5 3 6
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Änderungsbereich)	§ 9 Abs. 7 BauGB	

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB
Bodendenkmal "mitteltätlicher" frühneuzeitlicher Dorfkern von Schwanebeck (gesamter Geltungsbereich)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Großstrapsenschutzgebiet II des Altortes Nauen. Die Vereinbarkeit der Änderung ist auf Grundlage des genehmigten Ursprungsbebauungsplans Nr. 41/01 gegeben.

Planzeichen ohne Normcharakter

Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)

Kartengrundlage

Flurstücksnummern
Flurstücksbezeichnung
bestehendes Gebäude

Verkehrsmasse außerhalb des Plangebietes

Nutzungsstablene
1. Art der Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Bauweise
4. Zahl der Vollgeschosse
5. Geschosflächenzahl
6. Firsthöhe baulicher Anlagen (LHN)

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet (MI) werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 7, Nr. 8 und § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zugelassen.
[Die textliche Festsetzung 1.1 des Ursprungsbebauungsplans bleibt im Änderungsbereich in Kraft.]
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 5 BauNVO

1.2 [Die textliche Festsetzung 1.2 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

1.3 [Die textliche Festsetzung 1.3 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) darf mit Ausnahme reiner Wohngrundstücke bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Auf reinen Wohngrundstücken innerhalb des Mischgebietes ist die Regelung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht zulässig.
[Die textliche Festsetzung 2.0 des Ursprungsbebauungsplans bleibt im Änderungsbereich in Kraft.]
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.0 Weitere Festsetzungen

[Die textliche Festsetzung 3.0 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

4.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 14 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 16 BauGB

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 14 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1.1 Die textliche Festsetzung 4.1.1 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.

4.1.2 Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
[Die textliche Festsetzung 4.1.2 des Ursprungsbebauungsplans bleibt im Änderungsbereich in Kraft.]

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 14 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 16 BauGB

4.2.1 [Die textliche Festsetzung 4.2.1 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

4.2.2 [Die textliche Festsetzung 4.2.2 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

4.2.3 [Die textliche Festsetzung 4.2.3 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

4.2.4 Für Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind auf dem Flurstück 251 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 6 Bäume der Sortierung Zxy, 10-12 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.0 Immissionsschutz

5.1 [Die textliche Festsetzung 5.1 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

5.2 [Die textliche Festsetzung 5.2 des Ursprungsbebauungsplans hat für den Änderungsbereich keine Gültigkeit.]

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

[Die örtlichen Bauvorschriften 1.0 bis 2.0 des Ursprungsbebauungsplans bleiben im Änderungsbereich in Kraft.]

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgO

1.0 Gestaltung der Wohngebäude

1.1 Dachformen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° auszuführen. Die Kombination dieser Dachformen ist zulässig.
(2) Im Mischgebiet sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° auszuführen. Die Kombination dieser Dachformen ist zulässig.

(3) Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen werden von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften unter den Absätzen (1) und (2) nicht berührt.

1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat nur aus Dachsteinen oder Dachziegeln zu erfolgen. Die Seitenwände und die Eindeckung von Dachgauben dürfen abweichend mit Blechen, Glaswollebänken oder Plattendeckungen ausgeführt werden.

1.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Gebäuden sind nur in ortstypischen Materialien Sichtmauerwerk, Feinputz und Strukturputz auszuführen.

1.4 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und -form, der Farbe der Dacheindeckung und der Fassadenmaterialien und -farbe im Sinne der örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1.1, 1.2 und 1.3 einheitlich zu gestalten.

2.0 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe und Leuchtwerbung unzulässig. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut bestimmt.

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Vermeidungsmaßnahmen gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG:

1. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Werkstattgebäude auf ganzer Fläche der Mehlschwalbe durch einen Fachmann zu untersuchen. Sind keine genutzten Nistplätze vorhanden, so können Baumaßnahmen an Dach und Fassade des Werkstattgebäudes durchgeführt werden.

2. Sind genutzte Nistplätze der Mehlschwalbe am Werkstattgebäude vorhanden, so sind Baumaßnahmen an Dach und Fassade außerhalb der Brutperiode durchzuführen. Als Brutperiode gilt der Zeitraum 11.04. - 10.09. des jeweiligen Jahres. Können die Arbeiten nicht außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 46 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

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), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist
- 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 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Pflanzliste

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME	
Acer campestre	bis 15 m
Acer platanoides	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	bis 30 m
Alnus glutinosa	bis 30 m
Betula pendula	bis 25 m
Carpinus betulus	bis 20 m
Malus domestica	bis 10 m
Prunus avium	bis 20 m
Pyrus communis	bis 15 m
Quercus petraea	bis 30 m
Quercus robur	bis 30 m
Salix fragilis	bis 30 m
Sorbus aucuparia	bis 30 m
Tilia cordata	bis 30 m
Tilia platyphyllos	bis 30 m
Ulmus glabra	bis 30 m
Ulmus laevis	bis 30 m
Ulmus minor	bis 30 m
Feldahorn	bis 15 m
Spitzahorn	bis 30 m
Bergahorn	bis 30 m
Schwarzerle	bis 30 m
Birke	bis 25 m
Hainbuche	bis 20 m
Kultur-Apfel	bis 10 m
Süß-Kirsche	bis 20 m
Kultur-Birne	bis 15 m
Trauben-Eiche	bis 30 m
Stiel-Eiche	bis 30 m
Bruchweide	bis 30 m
Eberesche	bis 15 m
Winterlinde	bis 30 m
Sommerlinde	bis 30 m
Berg-Ulme	bis 30 m
Flatter-Ulme	bis 30 m
Feld-Ulme	bis 30 m

STADT NAUEN / OT SCHWANEBECK Bebauungsplan Nr. 41/01 "AM GUTSHAUS" - 1. ÄNDERUNG BEREICH GOHLITZER STRASSE

Planbereich:	Gemarkung Nauen, Flur 39
Planungsgrundlage:	Flurstücke 250 (Iw.), 251 (Iw.)
Maßstab:	Bestandsplan
Planungsstand:	Maßstab 1 : 500 Dezember 2011
	Satzungsfassung

Planverfasser: IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurbüro Falkenrehde mbH + Ketzner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/470-0 - Fax: 03321/470-20