

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN / OT WEINBERG - " AM WEINBERG "

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.01.2009 erfolgt.

Nauen, den 26.9.10



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 21.01.2010 bis einschließlich 22.02.2010 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

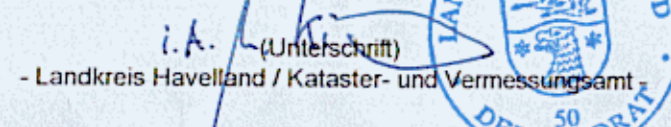
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt vom 13.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 26.9.10



03. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 31.03.2009. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, den 03.06.2010



04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 05.02.10 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.10 gebilligt.

Nauen, den 26.9.10



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

Nauen, den 29.9.10



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 23.9.2010 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.10.10 in Kraft getreten.

Nauen, den 23.10.10

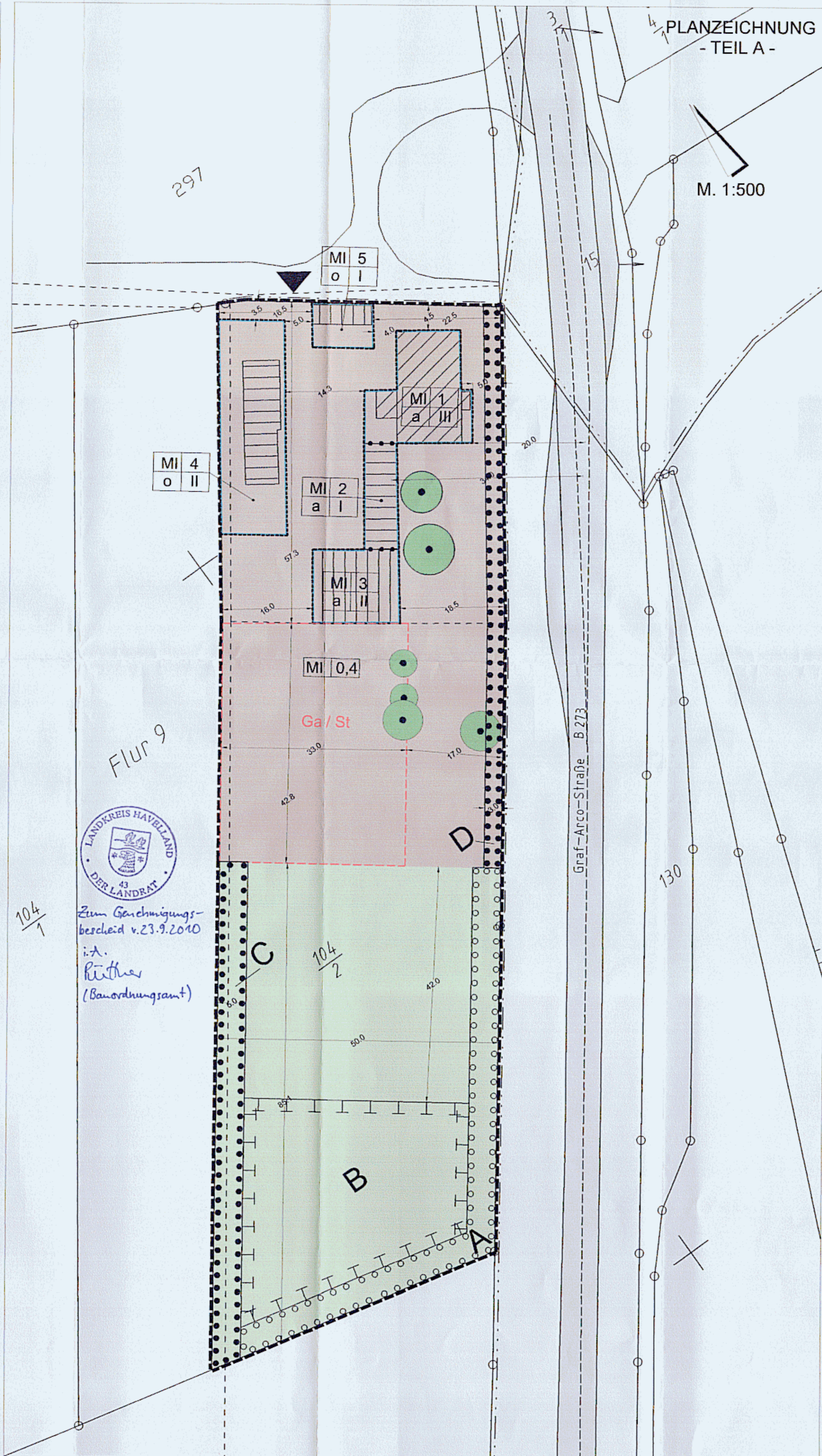


RECHTSGRUNDLAGEN

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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456)
- Planzeichnungsverordnung (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. 10, S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. II/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 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)

PLANZEICHNUNG - TEIL A -



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) ... (15) Nummerierung lt. Planzeichnungsverordnung

(1)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO	§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
(2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
(3)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO und Abs. 6 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
(9)	Grünflächen private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
(13)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
(15)	Sonstige Planzeichen	
Ga/St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse	§ 1 Abs. 4 BauGB und § 10 Abs. 5 BauNVO
	Planzeichen ohne Normcharakter	
	Füllschema der Nutzungsschablonen	
1 2	1. Baugebiet	
3 4	2. Grundflächenzahl (GRZ)	
1 2	1. Baugebiet	
	2. Grundflächenzahl (GRZ)	
	Kennzeichnung der Grundstückszufahrt	
	Kartengrundlage	
	Flurstücksgrößen	
92	Flurstücksbezeichnung z.B. 92	
15,0	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 15,0 (Angabe in Meter)	
	Bundesstraße 273 (eigene Ergänzung)	

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung**
 - Im Mischgebiet (MI) sind nur zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Innerhalb des Baufeldes 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Im Mischgebiet (MI) ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Außenterrassen, Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Erker und Pfeiler bis zu 1,00 m und bis zu 2,0 m für Terrassen vor die Baugrenze zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) ist für die Baufelder 1 bis 3 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude dürfen miteinander verbunden sein und eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- Planungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
 - Im Mischgebiet (MI/ Baufeld 1) sind an den unmittelbar zur Bundesstraße B 273 sowie an den rechtwinklig zur B 273 ausgerichteten Gebäudeseiten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume i.S. DIN 4109 ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_{w,res} von 45 dB(A) einzuhalten. Schlafräume müssen an diesen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Lüftern gemäß VDI 2719 für Nachtbeurteilungspegel ab 50dB(A) ausgerüstet werden.
 - Im Mischgebiet (MI/ Baufeld 2 und Bau Feld 3) sind an den unmittelbar zur Bundesstraße B 273 ausgerichteten Gebäudeseiten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume i.S. DIN 4109 ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_{w,res} von 40 dB(A) einzuhalten. Schlafräume müssen an dieser Gebäudeseite und an der südwestlichen Fassade (rechtwinklig zur B 273) mit schallgedämmten Lüftern gemäß VDI 2719 für Nachtbeurteilungspegel ab 50dB(A) ausgerüstet werden.
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
 - Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, alle innerhalb der 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' (Flächen C und D), befindlichen Gehölze zu erhalten.
 - Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' (Fläche A), insgesamt 12 Bäume und 116 Sträucher in Form eines 5 m breiten Windschutzstreifens anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, dass innerhalb der Fläche B befindliche Grünland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

STADT NAUEN/ Ortsteil Waldsiedlung " AM WEINBERG "

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 9, Flurstück 104/2 (teilweise)

Planungsgrundlage: Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes LK Havelland
Maßstab 1:500

Planungsstand: Satzung Mai 2010

Planverfasser:

IGF Ingenieurgesellschaft Falkenriede mbH - Kettner Str. 26 - 16641 Nauen
Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20