



Planzeichenerklärung

A. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 SO Sondergebiet
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauAVO
 Zweckbestimmung: Kinderbauernhof
- Maß der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauAVO
 FH 5,5m u. NHN
 Max. Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN gem. § 18 BauAVO
 FH - Firsthöhe
 OK - Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauAVO
 Bauweise gem. § 22 BauAVO
 Es wird keine Bauweise festgesetzt.
 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauAVO
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überdachung (seitlich offen)
- Verkehrsflächen**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
 Befestigter Anteil der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Fläche zum Anpflanzen
 M1 - Baumfanzungen Laub-/Obstbäume
 M2 - Laubgehölzhecke
 M3 - Laubgehölzhecke
 Anpflanzungen von Bäumen
 Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 Zweckbestimmung: Stellplätze St
 Auf der gekennzeichneten Fläche A ist die Aufstellung einer Wagenburg aus bis zu 7 Wagen zulässig.
- Nachrichtliche Darstellungen**
 Öffentliche Gewässer / Private Teiche ohne Gewässeranschluss
 Gewässerkundliche Messstelle 33247810 des Landesamtes für Umwelt

B. Kartengrundlage

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Gebäude, vorhanden
- Höhenpunkt mit Höhenangabe ü. NHN
- Flurstücksnummer
- Böschung

TEIL B

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des Vorhabengebiets sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung Kinderbauernhof sind zulässig:
 - Gebäude zur Unterbringung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen und deren Betreuern, einschl. Räume zur Versorgung, Verwaltung und für Beschäftigte
 - Mobile Unterkünfte (Wagenburg)
 - Bauliche Anlagen zur Groß- und Kleintierhaltung (Stallungen)
 - Bewegungs- und Therapiehalle (Überdachung Reitplatz)
 - Sonstige land- und forstwirtschaftliche Anlagen
 - Klein-Spiel- und Sportflächen
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird als zulässige Grundfläche festgesetzt.
- Auf der nicht überbaubaren Fläche sind 2.200 m² sonstige, dem Nutzungszweck dienende Anlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- Innerhalb der markierten Fläche A ist die Aufstellung einer Wagenburg aus bis zu acht Wagen zulässig. Die Grundfläche der Wagen darf in der Summe 90 m² nicht übersteigen.
- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen und überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche sind mit Bäumen zu untergliedern, es sind mindestens zehn großkronige Laubbäume der Pflanzliste A mit der Mindestqualität H., 3xv., mDB, StU 16/18 cm zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
- Die in der zeichnerischen Festsetzung festgesetzten Bäume zum Erhalt sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der Maßnahmefläche M1 sind zehn großkronige Laubbäume der Pflanzliste A mit der Mindestqualität H., 3xv., mDB, StU 16/18 cm und Obstbäume der Pflanzliste B zu pflanzen. Innerhalb der Maßnahmefläche M2 ist eine Laubgehölzhecke in einer Breite von 4,0 m durchgängig anzulegen. Die Hecken sind mit mindestens einem Strauch je m² zu bepflanzen. Auch Bäume sind als Überhälter zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzlisten A, B und C mit den Mindestqualitäten H., 3xv., mDB, 16/18 cm StU und Str., 2xv. ob. 80-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat bis zu einem Jahr nach der Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Hinweis: Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

PFLANZENLISTEN

(O=Offene Landschaft, G=Großkronig, K=Kleinkronig, H=Hecke)

- Pflanzliste A – Bäume (großkronig)**
- Acer platanoides i.S.
 - Acer pseudoplatanus
 - Quercus robur
 - Ulmus hollandica i.S.
 - Spitz-Ahorn (G)
 - Berg-Ahorn (G)
 - Stiel-Eiche (G)
 - Ulm i.S. (G)

- Pflanzliste B – Laub- und Obstbäume für Hecken**
- Acer campestre
 - Acer platanoides i.S.
 - Acer pseudoplatanus
 - Carpinus betulus
 - Fraxinus excelsior
 - Malus domestica
 - Pinus sylvestris
 - Prunus cerasifera
 - Prunus cerasus
 - Prunus domestica
 - Pyrus communis
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Salix alba
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Ulmus hollandica i.S.
 - Feld-Ahorn (K/H)
 - Spitz-Ahorn (O/G)
 - Berg-Ahorn (O/G)
 - Hainbuche (K/H)
 - Esche (O/G)
 - Kultur-Apfel
 - Gemeine Kiefer (O/K)
 - Kirschlorch
 - Weichsel-Sauer-Kirsche
 - Gew. Kultur-Pflaume
 - Kultur-Birne
 - Trauben-Eiche (O/G/H)
 - Stiel-Eiche (O/G/H)
 - Silber-Weide (O/G)
 - Eberesche (K/H)
 - Elsbeere (K/H)
 - Ulm i.S. (G)

- Pflanzliste C – Sträucher**
- Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaea
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cathartica
 - Rosa canina
 - Rosa rubiginosa
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
 - Feld-Ahorn (H)
 - Hainbuche (H)
 - Roter Hartiegel (H)
 - Haselnuss (H)
 - Gem. Spindelstrauch (H)
 - Schlehe (H)
 - Purgier-Kreuzdorn (H)
 - Hunds-Rose (H)
 - Wein-Rose (H)
 - Schwarzer Holunder (H)
 - Gew. Schneeball (H)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... erfolgt.
 Nauen, den 22. JAN. 2021
 (Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Nauen, den 22. JAN. 2021
 (Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung – TEIL A –, dem Text – TEIL B – und der Begründung mit integriertem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltspezifischen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten
 Montag 9:00 – 12:00 Uhr und 14:30 – 17:00 Uhr
 Dienstag 9:00 – 12:00 Uhr und 14:30 – 16:00 Uhr
 Donnerstag 9:00 – 12:00 Uhr und 14:30 – 16:00 Uhr
 Freitag 9:00 – 12:00 Uhr
 öffentlich auslegen.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nauen, den 22. JAN. 2021
 (Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthometrie ist einwandfrei möglich.
 Kleinmachnow, den 18.01.2021
 (Siegel) (Unterschrift) - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung – TEIL A –, dem Text – TEIL B – wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen vom ... gebilligt.
 Nauen, den 22. JAN. 2021
 (Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung – TEIL A –, dem Text – TEIL B – wird hiermit ausgeteilt.
 Nauen, den 22.01.2021
 (Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist der oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht worden. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.
 Rathenow, den 26.03.2021
 Nauen
 (Unterschrift) - i.A. - Landkreis Havelland
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nauen, den 26.05.2021
 (Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

Stadt Nauen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Marienhof“, OT Ribbeck

Planbereich: Gemarkung Ribbeck
 Flur 4
 Flurstücke 50, 51, 76/1, 76/2, 76/3 (teilw.) und 187 (teilw.)

Plangrundlage: Bestandsplan 08, November 2018
 Planungsstand: Entwurf 28. Oktober 2020

Planverfasser: Machleidt GmbH
 Städtebau + Stadtplanung

Umweltbericht: agu | Goldmann
 Landschaftsarchitektur