

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN "WOHNGEBIET LUDWIG-JAHN-STRASSE"

PLANZEICHNUNG
- TEIL A -
Maßstab 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.4.09 erfolgt.

Nauen, 20.4.09

(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 15.10.2007 bis zum 29.08.2007, 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 13.30-18.00 Uhr
Do. 8.30-12.00 und 13.30-18.00 Uhr
Fr. 8.30-12.30 Uhr

öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.4.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 20.4.09

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.10.2007 mit Ergänzungen vom 29.08.2007. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, den 04.12.2008

(Unterschrift)
- Landkreis Havelland / Kataster- und Vermessungsamt



04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 22.9.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.9.2008 gebilligt.

Nauen, 22.9.08

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Nauen, 30.4.09

(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 20.4.09 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 20.4.09 in Kraft getreten.

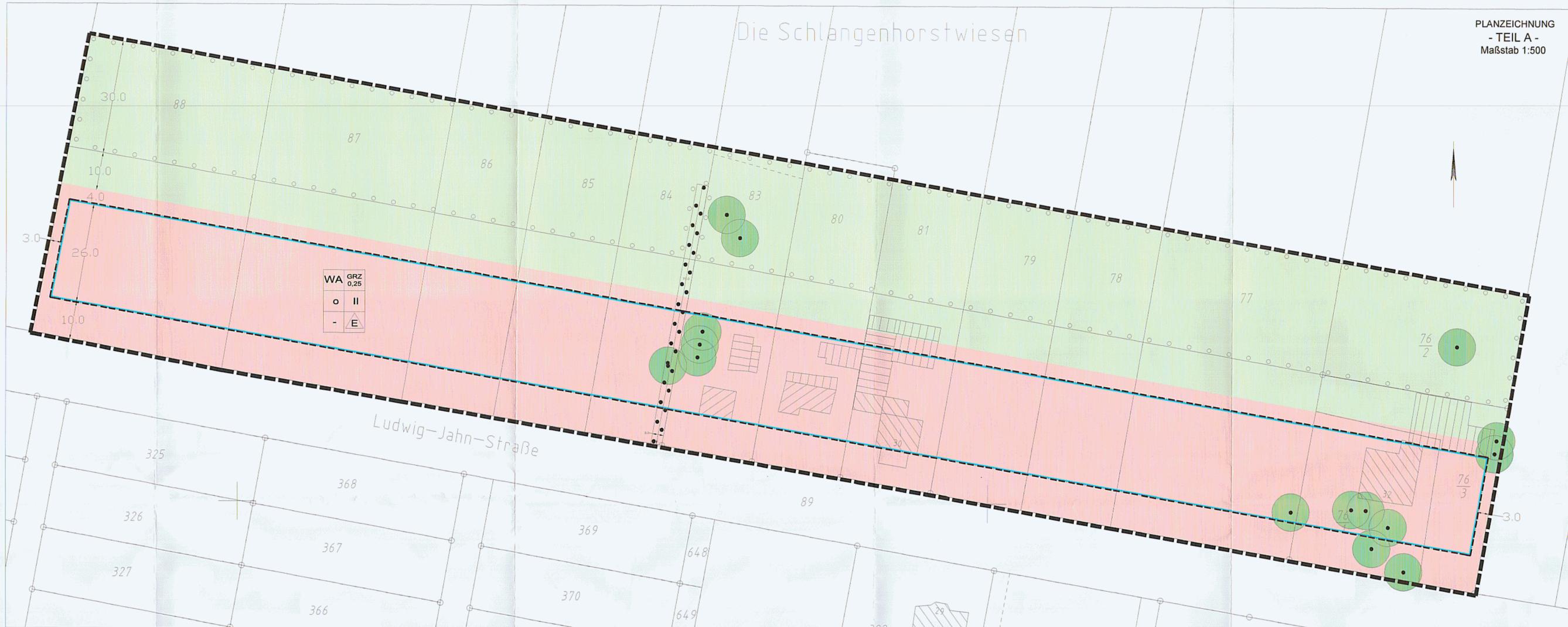
Nauen, 20.4.09

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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 BNatSchGNeureG) (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I/06, Nr. 07, S. 74,79).
- 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, § 1 BauNVO	Erhaltung: Bäume
WA	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	(15) Sonstige Planzeichen
(2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
0,25	Grundflächenzahl z.B. 0,25	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO	§ 9 Abs. 7 BauGB
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO	Planzeichen ohne Normcharakter
(3)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)
o	Baugrenze	§ 23 BauNVO	Nutzungsabkürzung
△	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB	1. Art der Nutzung 2. zulässige Grundfläche (GRZ) 3. Bauweise 4. Geschossigkeit 5. keine Festsetzung 6. Zulässigkeit von Hausformen
(9)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Kartengrundlage
□	private Grünfläche		Flurstücksgrenzen
(13)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB	Flurstücksbezeichnung z.B. 92
○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB	
● ● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB	

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.**
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Erforderliche Stellplätze und Garagen sowie deren Zuwegungen sind nur innerhalb des Baufeldes und im Bereich zwischen der südlichen Baufeldgrenze und der südlichen Plangebietsgrenze zulässig.**
- 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, 25 und Abs. 1a BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
- Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzabzügen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.**

4.1.2 Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden verpflichtet, je angefangener 50 m² maximal versiegelbarer Grundfläche 10 Sträucher oder ein Baum innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je angefangener 50 m² maximal versiegelbarer Grundfläche 50 m² als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Die Flurstücke 80 und 81 der Flur 10, Gemarkung Nauen werden von der Festsetzung ausgenommen.

4.1.3 Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, alle innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze zu erhalten.

Pflanzenliste

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)	STRÄUCHER	
BÄUME		Cornus sanguinea	Roter Hartriegel bis 4 m
Acer campestre	Feldahorn bis 15 m	Corylus avellana	Haselnuß bis 5 m
Acer platanoides	Spitzahorn bis 30 m	Crataegus laevigata	Zweiggrüfliger Weißdorn bis 6 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn bis 30 m	Euonymus europaea	Sprindeldstrauch bis 4 m
Alnus glutinosa	Schwarzalre bis 30 m	Prunus spinosa	Schlehe bis 4 m
Betula pendula	Birke bis 25 m	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn bis 6 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere bis 1,5 m
Malus domestica	Kultur-Äpfel bis 10 m	Ribes uva-crispa	Stachelbeere bis 1,5 m
Prunus avium	Süß-Kirsche bis 20 m	Rosa carina	Hunds-Rose bis 3 m
Prunus communis	Kultur-Birne bis 15 m	Rosa corymbifera	Hecken-Rose bis 3 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche bis 30 m	Rubus fruticosus	Himbeere bis 2 m
Quercus robur	Stiel-Eiche bis 30 m	Rubus idaeus	Brombeere bis 2 m
Salix fragilis	Bruchweide bis 30 m	Salix cinerea	Graue Weide bis 5 m
Sorbus aucuparia	Eberesche bis 15 m	Salix myrsinifolia	Schwarzweide bis 5 m
Tilia cordata	Winterlinde bis 30 m	Salix triandra	Mandelweide bis 5 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde bis 30 m	Salix viminalis	Korbweide bis 5 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme bis 30 m	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder bis 10 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme bis 30 m	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder bis 7 m
Ulmus minor	Feld-Ulme bis 30 m	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball bis 4 m

STADT NAUEN Bebauungsplan "Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße"

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 10, Flurstücke 76/1, 76/2 (tw.), 76/3, 77-81 und 83-88 (jeweils tw.)
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab 1 : 500
Planungsstand:	Satzungsfassung September 2008

Planverfasser:
IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREICHE mbH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreiche mbH · Kottbus Dr. 26 · 14641 Nauen
Tel.: 03321/4740-0 · Fax: 03321/4740-20