

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN "AM BAHNDAMM"

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.11.2006 erfolgt.

Nauen, den 30.10.07

(Unterschrift)
- Detlef Fleischmann, Bürgermeister -

02. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.05.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 30.10.07

(Unterschrift)
- Detlef Fleischmann, Bürgermeister -

03. 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 18.06.2007 bis zum 18.07.2007 während folgender Zeiten (Tag, Stunde)
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 ausliegen
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 30.10.07

(Unterschrift)
- Detlef Fleischmann, Bürgermeister -

04. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.09.2007 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.

Brieselang, den 28.10.2007

(Unterschrift)
- Detlef Fleischmann, Bürgermeister -

05. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 17.09.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.2007 gebilligt.

Nauen, den 30.10.07

(Unterschrift)
- Detlef Fleischmann, Bürgermeister -

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

Nauen, den 30.10.07

(Unterschrift)
- Detlef Fleischmann, Bürgermeister -

07. 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 07.10.2007 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.10.2007 in Kraft getreten.

Nauen, den 30.10.07

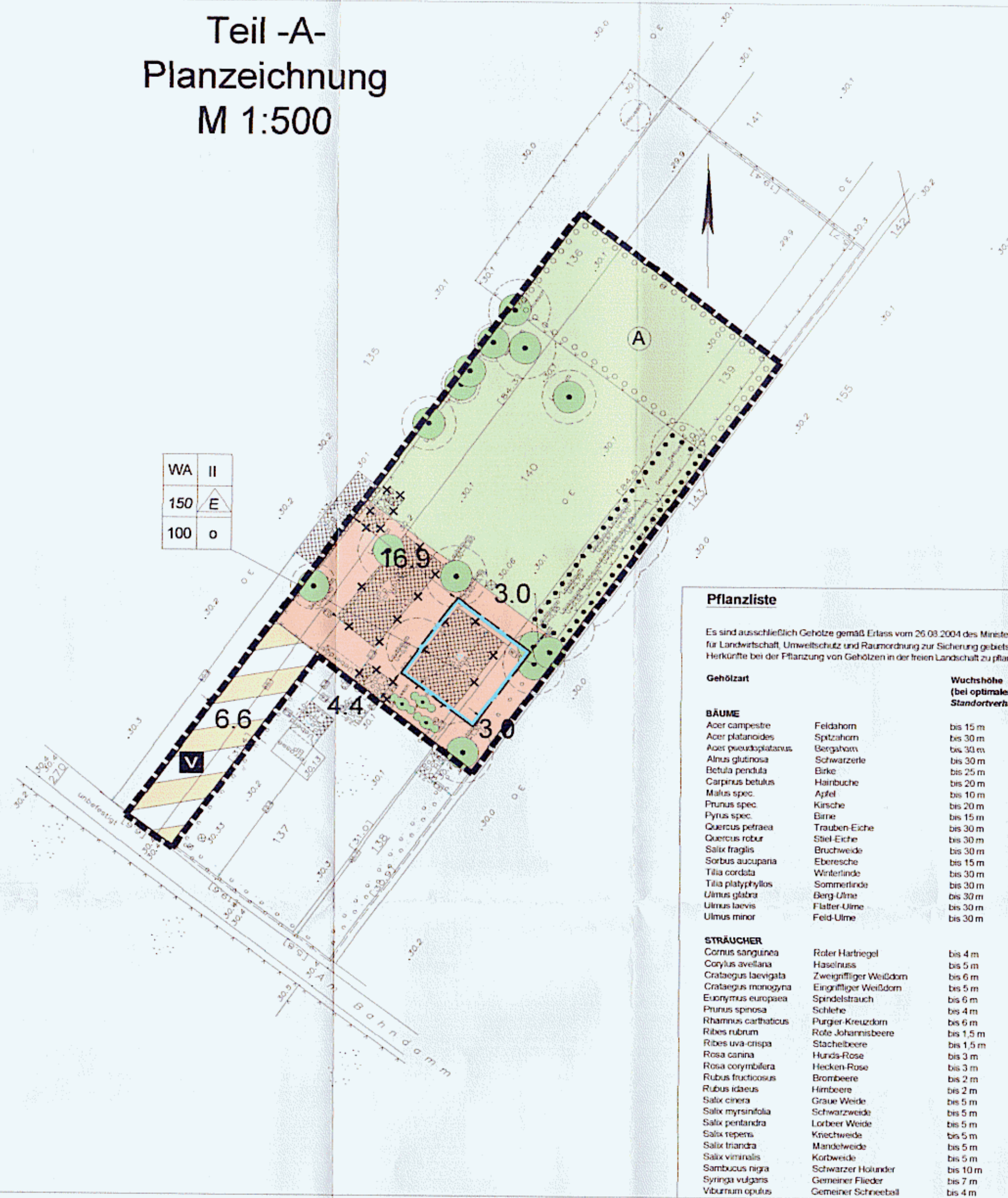
(Unterschrift)
- Detlef Fleischmann, Bürgermeister -

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), 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. 468)
- 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 Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 28.06.2009/ 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/06 (Nr. 7), S. 74, 75)

Teil -A- Planzeichnung M 1:500



WA	II
150	E
100	o

Pflanzliste

Es sind ausschließlich Gehölze gemäß Erläss vom 26.03.2004 des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu pflanzen.

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	Schwarzaltnuss bis 30 m
Betula pendula	Birke bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m
Malus spec.	Apfel bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche bis 20 m
Pyrus spec.	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	Westliche Sommerlinde bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde bis 30 m
Ulmus glabra	Berg Ulme bis 30 m
Ulmus laevis	Feld Ulme bis 30 m
Ulmus minor	Feld Ulme bis 30 m
STRÄUCHER	
Cornus sanguinea	Roter Hahndorn bis 4 m
Corylus avellana	Hasselstrauch bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigsplittiger Weißdorn bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingefügter Weißdorn bis 5 m
Erythronium europaeum	Spindelstrauch bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe bis 4 m
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere bis 1,5 m
Ribes sika crispum	Stachelbeere bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere bis 2 m
Salix cinerea	Graue Weide bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide bis 5 m
Salix repens	Knospenweide bis 5 m
Salix triandra	Mandelschweide 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

ZEICHENERKLÄRUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

(1)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 I V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
150	zulässige Grundfläche z.B. 150 qm	§ 16 Abs. 2 BauNVO I V.m. § 19 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	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
(6)	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
private Verkehrsfäche	private Verkehrsfäche	
V	Zweckbestimmung verkehrsbenutzter Bereich	
(9)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
private Grünfläche	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
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen	
A	Pflanzfläche A	
Erhaltung Bäume	Erhaltung Bäume	
Erhaltung Sträucher	Erhaltung Sträucher	
(15)	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
6.6	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
6.6	Maßnahmen für die Vornahme der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 6.6 (Angabe in Meter)	
1 2	Nutzungsschablone	
3 4	1. Art der Nutzung	
5 6	2. Geschossigkeit	
	3. maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlage (vgl. textl. Festsetzung 2.1)	
	4. zulässige Hausform	
	5. maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und deren Zuwegungen (vgl. textliche Festsetzung 2.1)	
	6. Bauweise	
X X	zu entfernende Bestandsgebäude	
30.2	Weitere Planzeichen	
137	Geländehöhen in Meter über NN z.B. 30.2	
	Flurstücksbezeichnung z.B. 137	

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.3-5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer gesamten maximalen Grundfläche von 150 qm zulässig. Zusätzlich ist im WA die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätzen und Garagen und deren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO mit einer gesamten maximalen Grundfläche von 100 qm zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung 2.1 ist nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

3.0 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

3.1 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, der Zufahrten zu Garagen und die Befestigung der privaten Verkehrsfläche hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugengerüst oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Die Grundstückseigentümer des neu ausgewiesenen Baugrundstückes im allgemeinen Wohngebiet werden verpflichtet, innerhalb der Pflanzfläche A insgesamt 5 Bäume und 41 Sträucher in Form eines breiten Windschutzstreifens anzupflanzen und zu erhalten. Der Unterwuchs ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und darf nur einmal jährlich ab Mitte August gemäht werden.
Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

II Örtliche Bauvorschriften

Dachform

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.
- Das zweite Geschöß ist als Dach auszubilden.

Stadt Nauen BEBAUUNGSPLAN "Am Bahndamm"

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flurstück 136 (tw.), 139, 140 Flur 33
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan
Planungsstand:	Maßstab 1 : 500 August 2007 Satzung

Planverfasser:	IGF INGENIEURGESSELLSCHAFT FALKENREIHE MBH IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreihe mbH - Kitziner Straße 26 - 14641 Nauen Tel. 03 321/7470-0
vermessen durch:	Örtlich bestelltem Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Reinhard Frötscher Am Wald 7 14656 Brieselang