Bebauungsplan NAU 23/96 der Stadt Nauen " WOHNGEBIET AM MAHLBUSEN "

TEIL - A -

Planzeichnung
M 1 : 1.000

Verfahrensvermerke

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.03.99 erfolgt.

Nauen, den 09.11.04

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

02. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.10.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 09.11.04

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - Teil B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 5.1.04 bis zum 6.2.04 während folgender Zeiten (Tag; Stunde) Dienststunden * öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

* Mo - Do 8.30 - 12.30
Di 13.30 - 17.00
Do. 13.30 - 18.00
Fr. 8.30 - 13.30

Nauen, den 09.11.04

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

04. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters* 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.

* Stand v. 17.09.2003

Nauen, den 03.11.2004

(Unterschrift und Siegel)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

ANDREE BÖGER ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Kopie vom Original

Stadt Nauen
Postfach 1129
14631 Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

05. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 20.10.04 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.04 gebilligt.

Nauen, den 09.11.04

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

06. Der Bebauungsplan ist der oberenn Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.11.04
AZ: IV/63.6/04.631/Fe - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rathenow, den ....

(Unterschrift und Siegel)
- Landkreis Havelland -

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

Nauen, den 10.12.04

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

08. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 17.12.04 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 17.12.04 in Kraft getreten.

Nauen, den 20.12.04

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

ZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(1) ....(15) gemäß Planzeichenverordnung

(1.) Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet (i.S.d. § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
WR Reines Wohngebiet (i.S.d. § 3 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
(2.) Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,35	§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
(3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
E, D offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern	§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
1 Nummerierung der Baufenster	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
(6.) Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich V	
(8.) Hauptversorgungs- und, Hauptabwasserfreileitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
unterirdische Versorgungsleitung	
(9.) Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	
(13.) Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schtz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs 6 BauGB
(15.) Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immisionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs 6 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(D) Bodendenkmal " Nauen Nr. 30 "

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Füllschema der Nutzungschablone

1	2
3	4

1. Art der Nutzung
2. Anzahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Bauweise

(Schraffur)	Bestand
	Flurstücksgrenzen
42	Flurstücksbezeichnung z.B. 42
33.2	Höhe über OK Gelände in Meter bezogen auf NHN 92, z.B 33.2
25,2	Abstand zwischen Vermarkungspunkten z.B 25,2

TEIL - B -

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zulässig sind somit nur Wohngebäude.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Unzulässig sind somit auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

3. Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Die 3 m breite Leitungstrasse auf dem Baufeld zwischen der Planstraße A und der südlichen öffentlichen Parkanlage ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Gebietsentwässerung zuständigen Trägers zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5. Im Baufeld 1 muss zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des BImSchG die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen hinter der N-, O- und S-Fassade ein bewertetes, resultierendes Schalldämm-Maß R'w.res von mindestens 35 dB nach DIN 4109 aufweisen. Zusätzlich sind dort für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (VDI 2719, Pkt. 10) vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m^3/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmmaßes garantieren.
Diese Festsetzungen sind bei allen Neu-, Um- und Ausbauvorhaben zu befolgen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist parallel zur Hamburger Straße und dem Verlauf dieser öffentlichen Grünfläche folgend ein Lärmschutzwall einer durchgehenden Scheitelhöhe von mindestens 4,50 m über der mittleren Geländehöhe von 34,50 m ü.NN anzulegen. Der nördliche Böschungsfuß des Lärmschutzwalls muß einen Abstand von mindestens 7,0 m zum südlichen Fahrbahnrand der Hamburger Straße einhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Der Lärmschutzwall (Fläche A) ist mit wechselnden Hangneigungen landschaftsgerecht zu modellieren und vollständig zu bepflanzen. Zulässig ist die Bepflanzung mit Gehölzen und die Anlage von Wiesenflächen. Auf der nordseitigen Böschung sind mindestens 14 großkronige Laubbäume und 140 Sträucher sowie auf der übrigen Fläche mindestens 6 großkronige Laubbäume und 60 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8. In den öffentlichen Parkanlagen muß der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20 % betragen. Innerhalb der inneren Parkanlage (Fläche B und C) sind 7 großkronige Laubbäume und innerhalb der äußeren Parkanlage (Fläche D) 30 großkronige Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9. Der Anteil der Gehölzflächen hat mindestens 30 % für jedes Baugrundstück zu betragen. Zulässig ist die Bepflanzung mit Gehölzen und bodendeckenden Stauden sowie die Anlage von Rasenflächen.
Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und vollständig zu bepflanzen. Die Eigentümer der neu auszubildenden Baugrundstücke auf denen sich die Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB befindet, werden verpflichtet, auf dieser Fläche pro angefangene 20m² überbautbarer Grundstücksfläche je 4 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10. In den öffentlichen Grünflächen sowie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zugangsbereiche zu Gebäuden und Zufahrtsbereiche von Stellplätzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB

11. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgemäßer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume und Obstbaumpflanzungen in den Vorgärten der über die Stichstraßen (Planstraßen B und C) erschlossenen Baugrundstücke mit einzurechnen. Für die Pflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

12. In den Vorgärten der durch die Stichstraßen (Planstraßen B und C) erschlossenen Grundstücke ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

13. Fensterlose Außenwandflächen von Wohngebäuden ab einer Größe von 100 m², sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO und überdachte bzw. mit Pergolen versehene Stellplätze und Müllplätze sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist eine Pflanze je angefangene 2 lfm anzupflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

14. Die Planstraße A ist einseitig mit kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 12 m und kann im Einzelfall ausnahmsweise öf überschritten werden, wenn dies für Zufahrten o.a. erforderlich ist. Im gesamten Verlauf der Planstraße A ist nur die Pflanzung einer Baumart zulässig. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

15. Ebenerdige Sammel-Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

16. Offene Stellplätze in den Vorgärten von Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB

17. Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke der reinen Wohngebieten sind als Staketenzäune oder als Metallzäune vertikaler Einteilung zu errichten. Sockelmauern sind zulässig. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen und Hecken darf maximal 1,20 betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 8 Nr.1 BbgBO

18. Im Plangebiet ist ein Vortreten duch Dachüberstände und Terassen bis 1,0 m über die Baugrenze zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

HINWEISE UND ERKLÄRUNGEN

1. Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 79 Abs.3 Nr.2 der BbgBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs.5 BbgBO geahndet werden.
2. Innerhalb der in den Bebauungsplan nach § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommenen Fläche des Bodendenkmals "Nauen Nr.30" sind vor seiner möglichen Zerstörung durch Bautätigkeiten oder andere Eingriffe in den Boden Maßnahmen zur archäologischen Dokumentation nach den §§ 12 und 15 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes durchzuführen. Zerstörungen und Teilzerstörungen des Bodendenkmals bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland.
3. Ein Vorgarten ist der Bereich zwischen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze. Bei Eckgrundstücken ist ausnahmsweise nur ein Vorgarten von einer frei wählbaren Verkehrsfläche zulässig.

PFLANZLISTE

Empfohlene Bäume
(gebietstypische, standortgemäße Arten)
Laubbäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feld-AhornAcer	campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rot-Dom	Crataegus laevigata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Winter-Linde	Tilia cordata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Straßenbäume (kleinkronig)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Rotdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Obstbäume

Apfel (in Sorten)	Malus sylvestris
Süßkirsche (in Sorten)	Prunus avium
Sauerkirsche (in Sorten)	Prunus cerasus
Pflaume (in Sorten)	Prunus domestica
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Pfirsich	Prunus domestica
Birne (in Sorten)	Pyrus communis

Empfohlene Strauchgehölze für Grünflächen und Siedlungsgrün mit Pflanzbindungen
Sträucher

Blutroter Hartriegel	Purgier-Kreuzdorn
Brombeere	Rote Heckenkirsche
Echter Rotdorn	Rote Johannisbeere
Efeu	Salweide
Eibe	Schlehe
Eingriffliger Weißdorn	Schneeball
Essig-Rose	Schwarze Johannisbeere
Feld-Rose	Schwarzer Holunder
Flieder	Trauben-Holunder
Haselnuß	Wald-Geißblatt
Heckenrose	Wein-Rose
Himbeere	Weißer Hartriegel
Holunder	
Hunds-Rose	
Kornelkirsche	
Kratzbeere	
Kugelweide	
Öhrchenweide	
Pfaffenhütchen	

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), geändert durch Art. 12 des OLGVertrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. IS. 2850), zuletzt geänder durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. IS 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19. 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) (BGBI. I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

STADT NAUEN

BEBAUUNGSPLAN NAU 23/96

" WOHNGEBIET AM MAHLBUSEN "

Planbereich: Gemarkung Nauen:
Flur 20
Flurstücke 342, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 398, 344, 343, 399, 401, 402, 397, 359, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 354, 380, 410, 372, 379 374, 375, 371, 370, 377, 369, 378, 368, 367, 365, 366, 384, 385, 392, 393, 411 391, 390, 394, 389, 388, 395, 408, 409, 383, 386, 387
Flur 18: Flurstücke:
437, 438, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 443, 473, 530, 472, 465, 471, 464, 470, 468, 459, 462, 461, 457, 475, 440, 476, 477, 441, 478, 479, 480, 442

Planungsgrundlage: Lageplan Maßstab: 1 : 1.000
Planungsstand: Satzungsfassung September 2004

Planverfasser:
IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Potsdamer Str. 31 - 14641 Falkenrehde
Tel.: 03 32 33/8 09 92, 8 09 93, 8 09 94 - Fax: 03 32 33/8 09 95

in Zusammenarbeit mit: