

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN/ OT BERGE "AUF DEM MÜHLENBERG"

## VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtordnungsversammlung vom 10.03.2008. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.3.2009 erfolgt.

Nauen, 17.3.2009  
 (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. 2 BauGB für die Zeit vom 17.3.2009 bis zum 30.7.2009 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, am 30.7.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 17.3.2009  
 (Unterschrift und Siegel)  
 - Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.03.08 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 19.03.08  
 (Siegel)  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 17.3.2009 von der Stadtordnungsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtordnungsversammlung vom 17.3.2009 gebilligt.

Nauen, 17.3.2009  
 (Unterschrift und Siegel)  
 - Der Bürgermeister -

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

Nauen, 17.3.2009  
 (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 17.3.2009 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 17.3.09 in Kraft getreten.

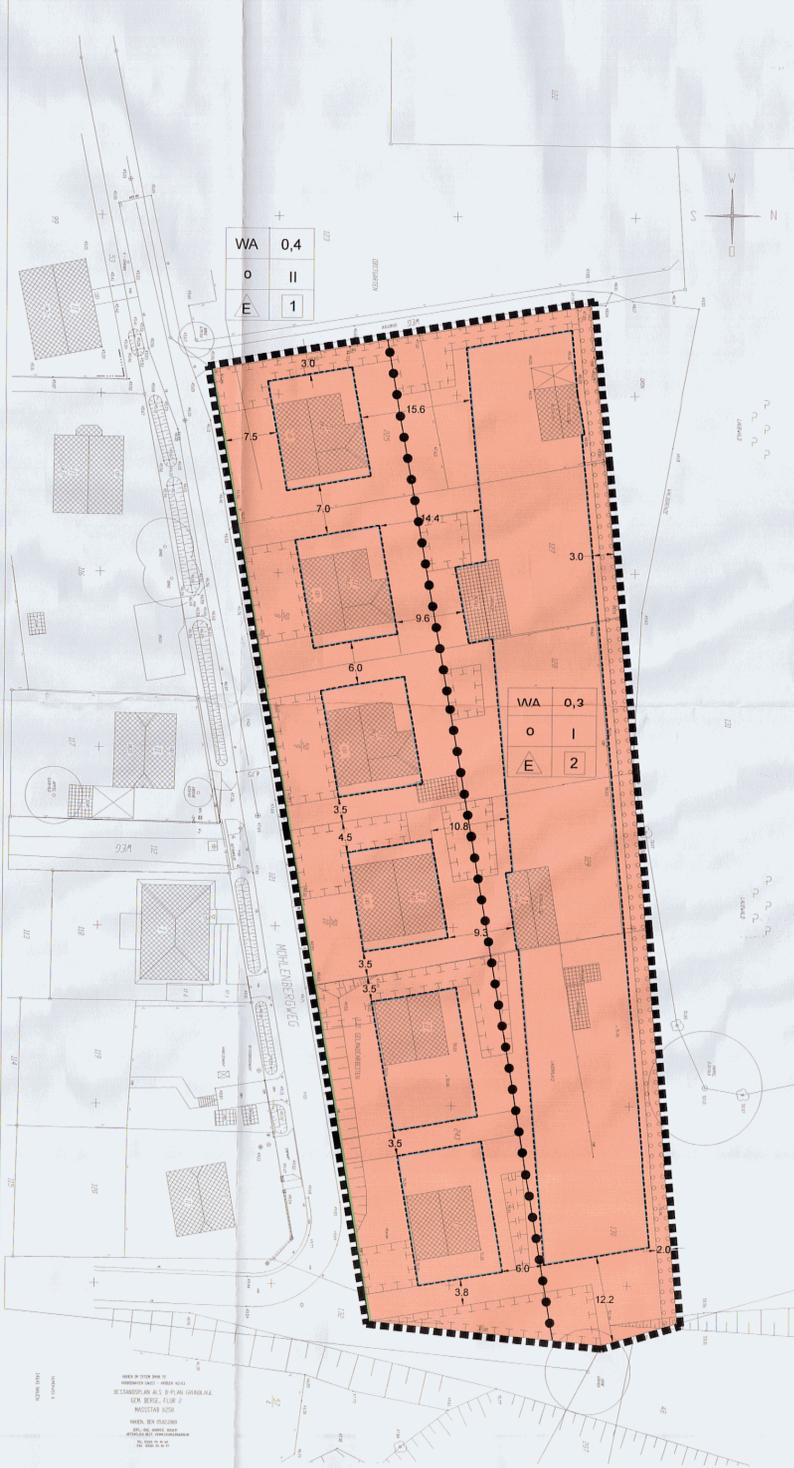
Nauen, 17.3.09  
 (Unterschrift und Siegel)  
 - Der Bürgermeister -

## 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 Wohnbau land 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) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- 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 17.09.2008 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 226), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zu Änderung der BbgBO vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267).

## PLANZEICHNUNG - TEIL A - Maßstab 1:500



## ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) .... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

- (1.) Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (2.) Maß der baulichen Nutzung
  - z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO
- (3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1 BauNVO
  - offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
  - nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 1 BauNVO
  - z.B. 1 Nummerierung der Baugebiete
- (6.) Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 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
- (15.) Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhanbebezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung § 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Planzeichen ohne Normcharakter
    - Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)
    - geplante Flurstücksgrenzen
  - Nutzungsschablone
    - 1. Art der baulichen Nutzung
    - 2. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
    - 3. offene Bauweise
    - 4. maximal zulässige Geschossigkeit
    - 5. nur Einzelhäuser zulässig
    - 6. Bezeichnung der Baugebiete

## - TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO
  - 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 (WA) ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachüberstände, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
  - Ein Überschreiten der Baugrenze durch Wintergärten ist im Baugebiet 1 ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** § 12 Abs. 1, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO
  - Erforderliche Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 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 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.
    - Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangener 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Eine Überbauung der Pflanzfläche ist unzulässig.
    - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu begrünen. Eine Überbauung der Flächen ist unzulässig.

## Pflanzliste

STRÄUCHER	Gehölzart	Wuchshöhe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweifrigiger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	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 cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	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

## STADT NAUEN/ OT BERGE Bebauungsplan "AUF DEM MÜHLENBERG"

Planbereich: Gemarkung Berge  
 Flur 2, Flurstücke 50/8-50/10, 127-130, 225, 243

Planungsgrundlage: Lageplan  
 Maßstab 1 : 500

Planungsstand: Sitzungsfassung Februar 2009

Planverfasser: IGF  
 INGENIEURGESSELLSCHAFT FALKENREIHE MBH  
 IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreihe mbH | Kottbusser Str. 26 - 14641 Nauen  
 Tel.: 0332/17470-0 - Fax: 0332/17470-20