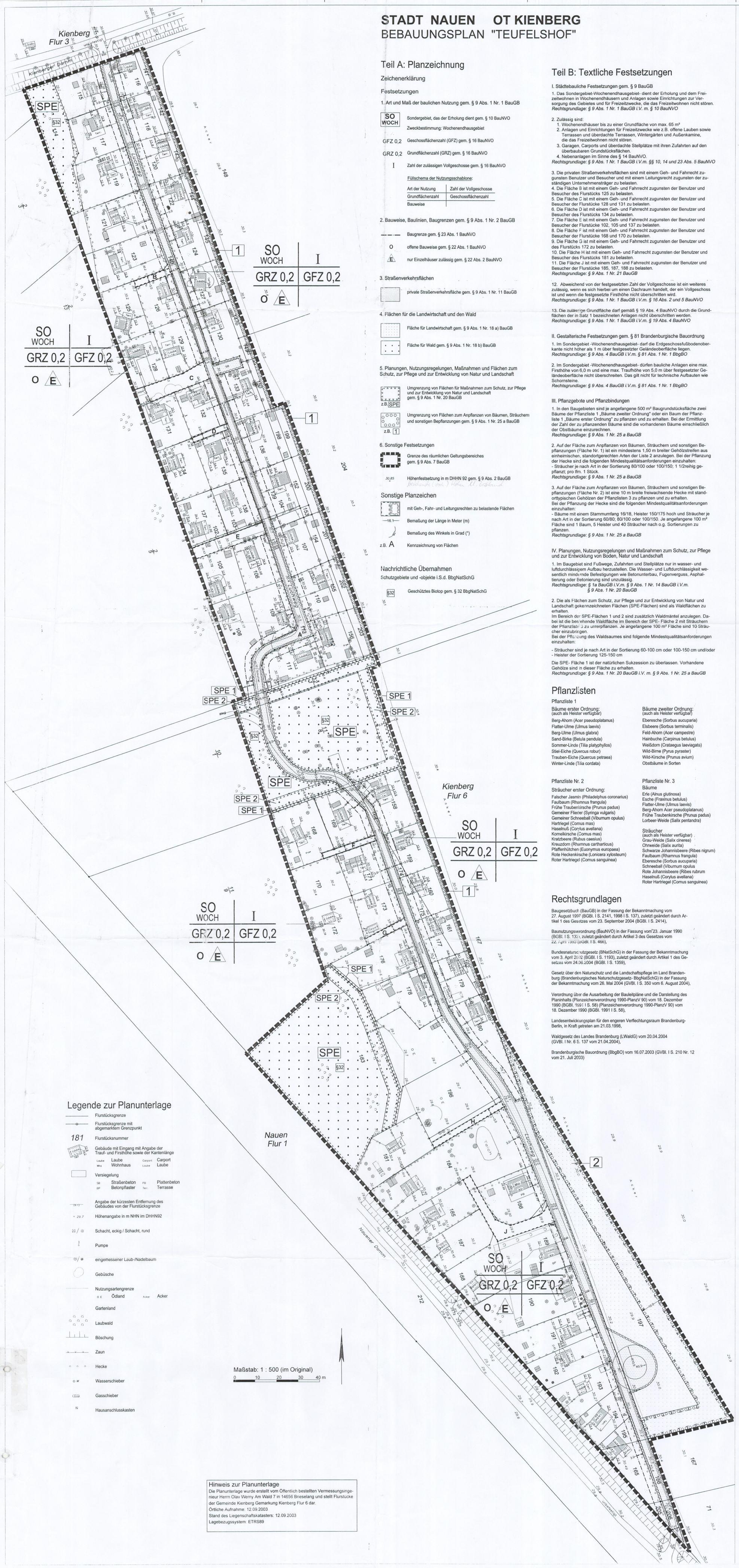
STADT NAUEN OT KIENBERG
BEBAUUNGSPLAN "TEUFELSHOF"



Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO WOCH — Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

GFZ 0,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

O — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Straßenverkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Fläche für Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB

Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z.B. SPE — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

z.B. 1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

30,85 — Höhenfestsetzung in m DHHN 92 gem. § 9 Abs. 2 BauGB
(bestehende (Grad) Höhen ü. Grundstand)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

16.1 — Bemaßung der Länge in Meter (m)

Bemaßung des Winkels in Grad (°)

z.B. A — Kennzeichnung von Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und -objekte i.S.d. BbgNatSchG

§32 — Geschütztes Biotop gem. § 32 BbgNatSchG

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Das Sondergebiet-Wochenendhausgebiet- dient der Erholung und dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 10 BauNVO

2. Zulässig sind:
1. Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von max. 65 m²
2. Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke wie z.B. offene Lauben sowie Terrassen und überdachte Terrassen, Wintergärten und Außenkamine, die das Freizeitwohnen nicht stören.
3. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den überbaubaren Grundstücksflächen.
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

3. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten Benutzer und Besucher und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
4. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 125 zu belasten.
5. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 128 und 131 zu belasten.
6. Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 134 zu belasten.
7. Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 102, 105 und 137 zu belasten.
8. Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 168 und 170 zu belasten.
9. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und des Flurstücks 172 zu belasten.
10. Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 181 zu belasten.
11. Die Fläche J ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 185, 187, 188 zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

12. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

13. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Sondergebiet -Wochenendhausgebiet- darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter Geländeoberfläche liegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

2. Im Sondergebiet -Wochenendhausgebiet- dürfen bauliche Anlagen eine max. Firsthöhe von 6,0 m und eine max. Traufhöhe von 5,0 m über festgesetzter Geländeoberfläche nicht überschreiten. Das gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei Bäume der Pflanzliste 1 „Bäume zweiter Ordnung" oder ein Baum der Pflanzliste 1 „Bäume erster Ordnung" zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einschließlich der Obstbäume einzurechnen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Nr. 1) ist ein mindestens 1,50 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Arten der Liste 2 anzulegen. Bei der Pflanzung der Hecke sind die folgenden Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:
- Sträucher je nach Art in der Sortierung 80/100 oder 100/150; 1 1/2reihig gepflanzt; pro lfm. 1 Stück.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Nr. 2) ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzlisten 3 zu pflanzen und zu erhalten.
Bei der Pflanzung der Hecke sind die folgenden Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:
- Bäume mit einem Stammumfang 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80; 80/100 oder 100/150. Je angefangene 100 m² Fläche sind 1 Baum, 5 Heister und 40 Sträucher nach o.g. Sortierungen zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im Baugebiet sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (SPE-Flächen) sind als Waldflächen zu erhalten.
Im Bereich der SPE-Flächen 1 und 2 sind zusätzlich Waldmäntel anzulegen. Dabei ist die bestehende Waldfläche im Bereich der SPE- Fläche 2 mit Sträuchern der Pflanzliste 3 zu unterpflanzen. Je angefangene 100 m² Fläche sind 10 Sträucher einzubringen.
Bei der Pflanzung des Waldsaumes sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

- Sträucher sind je nach Art in der Sortierung 60-100 cm oder 100-150 cm und/oder
- Heister der Sortierung 125-150 cm

Die SPE- Fläche 1 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gehölze sind in dieser Fläche zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume erster Ordnung: (auch als Heister verfügbar)	Bäume zweiter Ordnung: (auch als Heister verfügbar)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Flatter-Ulme (Ulmus laevis)	Elsbeere (Sorbus terminalis)
Berg-Ulme (Ulmus glabra)	Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sand-Birke (Betula pendula)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Weißdorn (Crataegus laeviagata)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Wild-Birne (Pyrus pyraster)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Wild-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Obstbäume in Sorten

Pflanzliste Nr. 2

Sträucher erster Ordnung:

Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hartriegel (Cornus mas)
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzliste Nr. 3

Bäume

Erle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus betulus)
Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Lorbeer-Weide (Salix pentandra)

Sträucher
(auch als Heister verfügbar)

Grau-Weide (Salix cinerea)
Ohrweide (Salix aurita)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Schneeball (Viburnum opulus
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum
Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350 vom 6. August 2004),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998,

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr. 6 S. 137 vom 21.04.2004),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

Verfahrens- und Genehmigungsvermerke

1. Die Gemeinde Kienberg hat am 11. August 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Teufelshof" beschlossen (Beschluss-Nr. 27/03).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Aushangkasten gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Kienberg vom 16.09.2003 bis zum 23.09.2003 erfolgt.

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 22. September 2003 durchgeführt.

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

3. Die Stadt Nauen hat am 02.02.2005 die Änderung des Bebauungsplanes "Teufelshof" beschlossen. (Beschluss Nr. 185 / 05)

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

4. Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 04.02.2005 beteiligt.

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.02.2005 beteiligt.

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

6. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Montag, dem 28. Februar 2005 bis einschließlich Freitag, den 31. März 2005

Montag und Mittwoch:	8.30-12.00 Uhr und 13.30-15.00 Uhr,
Dienstag:	8.30-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr,
Donnerstag:	8.30-12.00 Uhr und 13.30-18.00 Uhr,
Freitag:	8.30-12.30 Uhr

Ort: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 02.02.2005 statt.
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Nauen vom 18.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

7. Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat in ihrer Sitzung am 8. Juni 2005 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Protokoll (Beschluss-Nr. 241/2005) beschlossen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

8. Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat in ihrer Sitzung am 8. Juni 2005 den Bebauungsplan "Teufelshof" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 241 /2005)

Nauen, den 05.04.2006

Bürgermeister — Siegelabdruck

9. Der Bebauungsplan wird am ..... ausgefertigt.

Nauen, den .....

Bürgermeister — Siegelabdruck

10. Die Satzung über den Bebauungsplan "Teufelshof" der Stadt Nauen vom ..... sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Nauen 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 nach § 215 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch Bebauungspläne eintretende Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen solcher Entschädigungsansprüche hingewiesen worden. Mit seiner Bekanntmachung am ..... ist die Satzung über den Bebauungsplan "Teufelshof" rechtswirksam geworden.

Nauen, den .....

Bürgermeister — Siegelabdruck

Katastervermerk

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.

Brandenburg, 19.10.06
(Ort, Datum)

Vermessungsstelle — Siegelabdruck

Der Bebauungsplan ist der oberen 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 ....., AZ:..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rathenow, den .....

(Unterschrift)
- Landkreis Havelland -

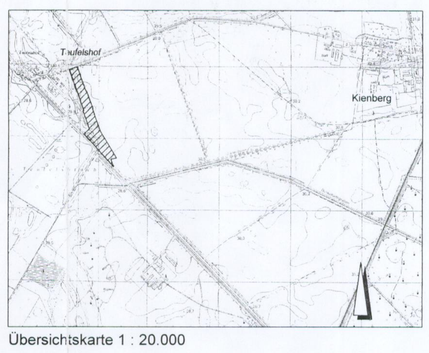
Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt
- 181 — Flurstücksnummer
- Gebäude mit Eingang mit Angabe der Trauf- und Firsthöhe sowie der Kantenlänge
  - Laube — Laube; Carport — Carport
  - Whs — Wohnhaus; Laube — Laube
- Versiegelung
  - SB — Straßenbeton; PB — Plattenbeton
  - BP — Betonpflaster; Terr. — Terrasse
- (6.1) — Angabe der kürzesten Entfernung des Gebäudes von der Flurstücksgrenze
- × 29.7 — Höhenangabe in m NHN im DHHN92
- Schacht, eckig / Schacht, rund
- Pumpe
- eingemessener Laub-/Nadelbaum
- Gebüsche
- Nutzungsartengrenze
  - O E — Ödland; Acker — Acker
- Gartenland
- Laubwald
- Böschung
- Zaun
- Hecke
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Hausanschlusskasten

Maßstab: 1 : 500 (im Original)
0 10 20 30 40 m

Hinweis zur Planunterlage

Die Planunterlage wurde erstellt vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Olav Werny Am Wald 7 in 14656 Brieselang und stellt Flurstücke der Gemeinde Kienberg Gemarkung Kienberg Flur 6 dar.
Örtliche Aufnahme: 12.09.2003
Stand des Liegenschaftskatasters: 12.09.2003
Lagebezugssystem: ETRS89



Übersichtskarte 1 : 20.000

Stadt Nauen
Ortsteil Kienberg

Bebauungsplan "Teufelshof"

Satzung

Stand: 8. Juni 2005, geändert: 16.01.2006
Maßstab: 1 : 500 (im Original)