

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN / OT LIETZOW " AN DER STEEGE "

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen vom 27.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.12.2005 erfolgt.

Nauen, den 12.12.2005
 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister
 Landkreis Havelland

02. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.9.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 28.9.2005
 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister
 Landkreis Havelland

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 28.09.05 bis zum 28.11.05 während folgender Zeiten Montag und Mittwoch von 08.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 15.00 Uhr Dienstag von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr Mittwoch von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr Freitag von 08.30 bis 12.30 Uhr öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.09.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 28.09.2005
 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister
 Landkreis Havelland

04. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.11.2005 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.

Brieselang, den 12.12.2006
 (Unterschrift)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 (Siegel)

05. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 28.11.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2005 gebilligt.

Nauen, den 28.11.2005
 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister
 Landkreis Havelland

06. Der Bebauungsplan ist der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.01.2006, AZ: 003/06, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rathenow, den 18.08.2006
 (Unterschrift)
 Landkreis Havelland

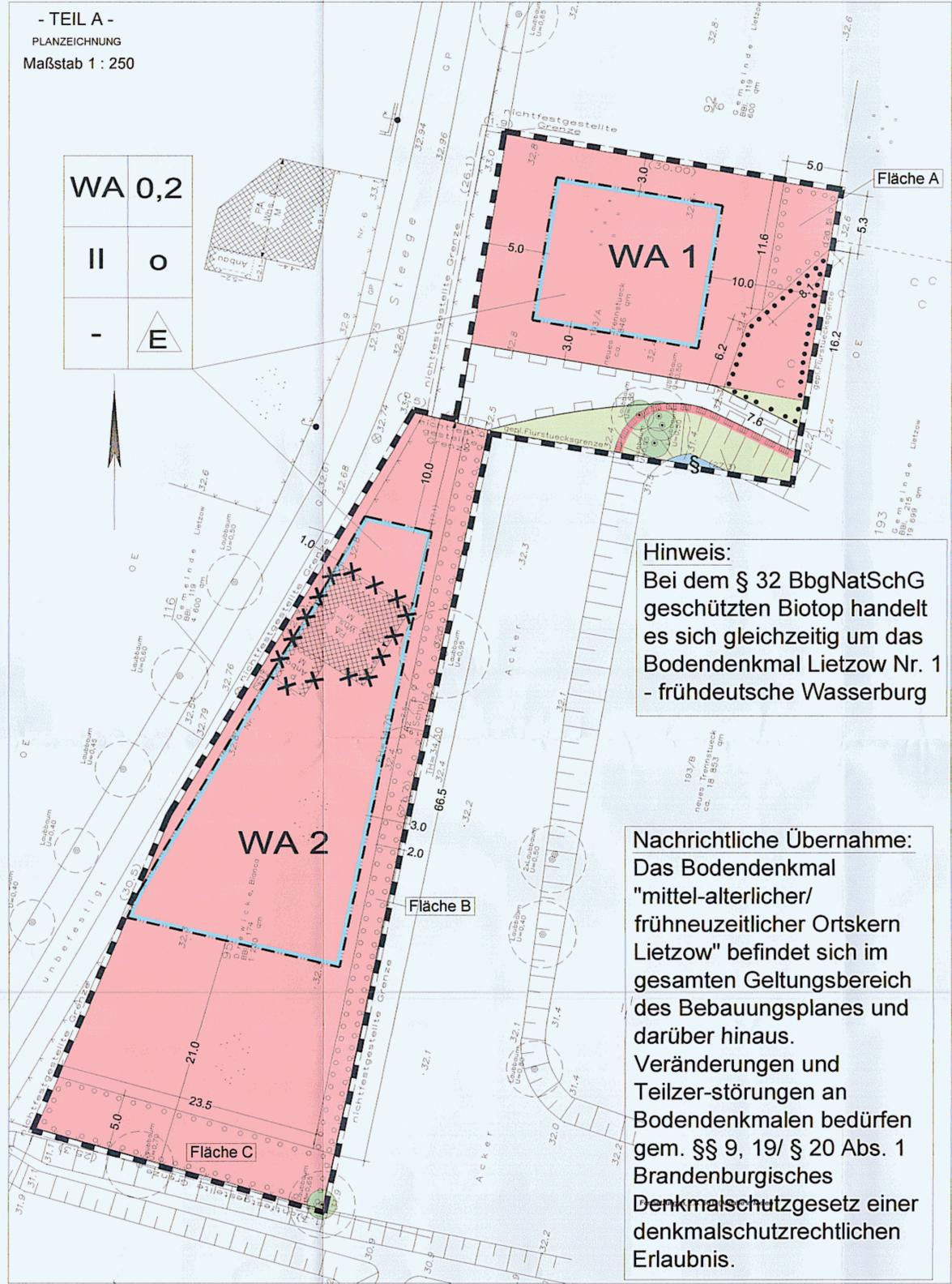
08. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 12.06.06
 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister
 Landkreis Havelland

09. 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 16.06.2006 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 16.06.2006 in Kraft getreten.

Nauen, den 16.06.2006
 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister
 Landkreis Havelland

- TEIL A -
 PLANZEICHNUNG
 Maßstab 1 : 250



WA	0,2
II	0
-	E

Hinweis:
 Bei dem § 32 BbgNatSchG geschützten Biotop handelt es sich gleichzeitig um das Bodendenkmal Lietzow Nr. 1 - frühdeutsche Wasserburg

Nachrichtliche Übernahme:
 Das Bodendenkmal "mittel-alterlicher/ frühneuzeitlicher Ortskern Lietzow" befindet sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) - (15)	Nummerierung 8. Planzeichenverordnung		
(1)	Art der baulichen Nutzung	WA	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(2)	Allgemeines Wohngebiet	WA	§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
(3)	Maß der baulichen Nutzung	z.B. 0,2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(4)	Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
(5)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. 0	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
(6)	Bauweise, Baulinien, Baugestalten	z.B. 0	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(7)	Offene Bauweise	z.B. 0	§ 22 Abs. 1 BauNVO
(8)	nur Einzelhäuser zulässig	E	§ 22 Abs. 2 BauNVO
(9)	Baugrenze	—	§ 23 BauNVO
(10)	Grünflächen	—	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(11)	öffentliche Grünfläche	—	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
(12)	Wasserflächen	—	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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. 25 Buchstabe a) BauGB
(14)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	—	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
(15)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	—	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB
(16)	Erhalt Bäume	—	§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 32 BbgNatSchG und Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme
(17)	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG geschütztes Biotop - Dorfteich)	—	§ 9 Abs. 6 BauGB
(18)	Regelungen für den Denkmalschutz	—	§ 9 Abs. 6 BauGB
(19)	Umgrenzung von Flächen hier: Bodendenkmal	—	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 17 BbgNatSchG nachrichtliche Übernahme
(20)	Sonstige Planzeichen	—	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
(21)	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	—	§ 9 Abs. 7 BauGB
(22)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	—	§ 9 Abs. 7 BauGB
(23)	Planzeichen ohne Normcharakter	—	
(24)	Abtriss von Gebäuden	—	
(25)	Kartengrundlage	—	
(26)	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen	—	

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
4. Bauweise
5. ohne Festsetzung
6. Zulässigkeit von Hausformen

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- #### I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind bauliche Anlagen i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.2 Die Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO)
- 1.3 Im WA 1 und 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.0 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. 25 und Abs. 1a BauGB)
- 2.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.1.1 Der Grundstückseigentümer des neu ausgewiesenen Baugrundstückes im Bereich des WA 1 wird verpflichtet, 1 Baum und 8 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 2.1.2 Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich des WA 2 werden verpflichtet, jeweils 1 Baum und 12 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) sowie jeweils 1 Baum und 12 Sträucher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 2.2 Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Alle innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölzen sind zu erhalten.
- 2.3 Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
- Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu erfolgen. Befestigung mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen sind unzulässig.
- 2.4 Befestigung der Fläche mit Gehrecht
- Die ausgewiesene Fläche des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist unverriegelt zu belassen.

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME	
Acer campestre	Feldahorn bis 15 m
Acer platanoides	Strauchahorn bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzalder bis 30 m
Betula pendula	Birke bis 20 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m
Malus spec.	Apfel bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche bis 10 m
Pyrus spec.	Birne bis 15 m
Quercus petraea	Traubeneiche bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide bis 30 m
Salix auriculata	Elweide bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulm bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulm bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulm bis 30 m
STRÄUCHER	
Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn bis 5 m
Euonymus europaeus	Spindelstrauch bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe bis 4 m
Rhamnus cathartica	Purpur-Kornelbom bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere bis 1,5 m
Ribes ssp. 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 portlandia	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 LIETZOW BEBAUUNGSPLAN " An der Steege "

Planbereich:	Gemarkung Lietzow Flur 6 Flurstück 95, 92/12 tv.
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab 1 : 250
Planungsstand:	Januar 2006 Satzungsfassung

Planverfasser:

IGF Ingenieurgesellschaft Falkenröhre mbH - Kitziner Str. 26 - 14641 Nauen
 Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20

In Zusammenarbeit mit:

Büro für Umweltpflege
 Dipl.-Ing. Frank Schütze
 Kammerweg 1
 14641 Paulinenaue

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), geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung Wohnbaugebietes 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 BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193)
 - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, geändert durch Artikel 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)