

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Ribbeck hat in ihrer Sitzung am 21.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 12.05.2002 öffentlich bekannt gemacht worden. Nauen, den 7.11.2007
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 31.05.1999 beteiligt worden. Nauen, den 7.11.2007
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand am 19.11.2002 als Erörterungsveranstaltung statt. Nauen, den 7.11.2007
- Die Gemeindevertretung Ribbeck hat am 21.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2003 einschließlich Begründung sowie am 14.12.2005 den zweiten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2005 einschließlich Begründung geteilt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Nauen, den 7.11.2007
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.11.2002 bis zum 09.01.2003 sowie erneut vom 23.01.2003 bis zum 21.02.2003 öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Bekanntmachungen erfolgten ortsüblich am 21.11.2002 und erneut am 13.01.2003. Nauen, den 7.11.2007
- Die Abwägungen der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung Ribbeck am 25.02.2003 sowie in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 28.04.2006 für die erneute Auslegung. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Nauen, den 7.11.2007
- Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat am 21.05.2007 den 3. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2007 einschließlich Begründung geteilt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Nauen, den 7.11.2007
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Detailierungsgrad der Umweltauflage § 2 (4) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.08.2007. Nauen, den 7.11.2007
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung in der Fassung vom April 2007 haben in der Zeit vom 18.08.2007 bis zum 18.07.2007 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 08.08.2007 bekannt gemacht worden. Nauen, den 7.11.2007
- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Nauen am 17.9.2007. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Nauen, den 7.11.2007
- Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat in ihrer Sitzung am 17.9.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom April 2007 mit redaktionellen Änderungen im September 2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss geteilt. Nauen, den 7.11.2007
- 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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Nauen, den 7.11.2007
- Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2007, redaktionelle Änderungen im September 2007, wurde durch die kommunale Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 24.01.2007, AZ 03.01.07.000, genehmigt. Nauen, den 25.2.2008
- Der Bebauungsplan „Flurweg“, Bestandteil aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Nauen, den 12.2.2008
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „Flurweg“ sowie die Stellungnahme der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.2.2008 im Amtsbüro für die 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.2.2008 in Kraft getreten. Nauen, den 25.2.2008

Planzeichnung Zeichenerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
- z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- Füllschema der Nutzungsschablonen:**
- | Art der Nutzung | GRZ |
|--------------------------------------|-------------|
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Bauweise |
| Bauweise | Baufeld Nr. |

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
R Radweg
- Grünflächen
Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Erhaltung: Bäume
Bezeichnung der Pflanzfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
- Sonstige Planzeichen**
- 1,4 — Bemessung der Länge in Meter (m)
- Abgrenzungen von Flächen mit besonderer Kennzeichnung
- z.B. A B Kennzeichnung von Abgrenzungen

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücknummer
 - Böschungen
 - Zaun
 - Befestigungsartengrenze
 - Nutzungsartengrenze
 - Höhenpunkt m. Höhenangabe
 - eingemessener Einzelbaum
 - Hecke
 - Wasserschleier
 - Gasschleier
 - Gebäude
 - Nebengebäude
- Whs I+DG Wohnhaus
- Betonsteinpflaster
 - Granitsteinpflaster
 - Bitumenbelag
 - Stahlrohrlampe
 - Warntafel
 - Straßennamenschild
 - Elektrikasten
 - Hydrant, unterirdisch
 - Merksstein, Merksfeld

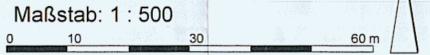


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74, 79)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP+V), in Kraft getreten am 21.03.1995
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74, 75)

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage der amtliche Lageplan vom 14.03.2002, Maßstab 1 : 500, angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Olav Wemy, Am Wald 7, 14658 Brieselang.



Textliche Festsetzungen

- I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 2 Nebenanlagen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche unzulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
- 3 Immissionschutz**
3.1 Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen A und B ist zum Schutz gegen Verkehrslärm eine Aufschüttung als Lärmschutzwall wie folgt zu errichten: Der Lärmschutzwall wird mit einem maximalen Böschungswinkel von 1 : 1,5 und einer Höhe von 5,0 m über den Bezugspunkt von 41,0 m über NHN im DHN 92 festgesetzt.
3.2 Innerhalb der Baufelder 3 und 4 sind in den Obergeschossen dem Schlafen dienende Räume und Kinderzimmer nur auf der der Bundesstraße B5 abgewandten Seite allgemein zulässig.
3.3 Ist die Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer im Obergeschoss entsprechend der Festsetzung 3.2 nicht realisierbar, müssen die Außenbauteile dieser Räume ein bewertetes resultierendes Luftschalldämmmaß von R_wRes = 35 dB aufweisen. Zusätzlich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmmaßes garantieren.
3.4 Innerhalb der abgegrenzten Fläche A-B-C-D-E-F-A im Baufeld 4 sind auch im Erdgeschoss dem Schlafen dienende Räume und Kinderzimmer nur auf der der Bundesstraße B5 abgewandten Seite allgemein zulässig.
3.5 Ist die Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer im Erdgeschoss entsprechend der Festsetzung 3.4 nicht realisierbar, müssen die Außenbauteile dieser Räume ein bewertetes resultierendes Luftschalldämmmaß von R_wRes = 30 dB aufweisen. Zusätzlich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmmaßes garantieren.
§ 9 Abs. 3 Nr. 24 BauGB

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- 4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4.1.1 Befestigungen von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteinen mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzzäunen) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen, sind unzulässig.
- 4.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- 4.2.1 Innerhalb des Baufeldes 1 sind im allgemeinen Wohngebiet auf der noch nicht überbauten Fläche 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2.2 Innerhalb des Baufeldes 2 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2.3 Innerhalb des Baufeldes 3 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2.4 Innerhalb des Baufeldes 4 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2.5 In der öffentlichen Grünfläche A (Lärmschutzwall) sind insgesamt 74 Sträucher und 6 Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 4.2.6 In der öffentlichen Grünfläche B (Lärmschutzwall) sind insgesamt 140 Sträucher und 12 Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 4.2.7 In der öffentlichen Grünfläche C ist die vorhandene Heckenpflanzung auf Dauer zu erhalten.

II Zuordnungs festsetzung

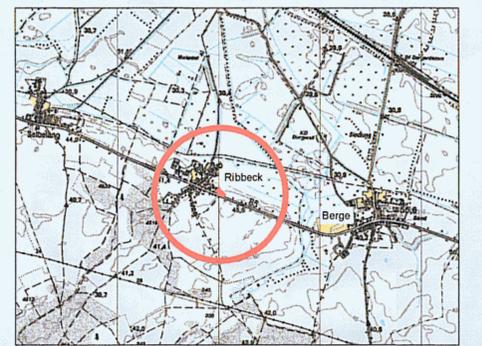
- § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135 b BauGB
- 5.1 Die Pflanzung und Erhaltung von 4 Bäumen und 40 Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche A wird als Ausgleichsmaßnahme dem allgemeinen Wohngebiet im Bau- und hier dem noch nicht überbauten Baugrundstück zugeordnet. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.2 Die Pflanzung und Erhaltung von 12 Bäumen und 140 Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen A und B wird dem Ausgleich für die Neuverteilung der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugeordnet. Dabei entfallen auf die öffentliche Verkehrsfläche die Verpflichtung zur Pflanzung von 10 Bäumen und 100 Sträuchern und auf die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten die Verpflichtung zur Pflanzung von 2 Bäumen und 40 Sträuchern. In der Grünfläche A sind davon noch 2 Bäume und 34 Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Bäume und Sträucher sind in der Grünfläche B zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.3 Die Pflanzung und Erhaltung von 2 Bäumen und 34 Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche B wird dem allgemeinen Wohngebiet im Bau- und hier dem noch nicht überbauten Baugrundstück zugeordnet. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.4 Der noch verbleibende erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Gemeinde durchgeführt. Auf dem Flurstück 86 der Flur 2 der Gemarkung Ribbeck sind insgesamt noch 28 Bäume und 240 Sträucher zu pflanzen. Diese Pflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme den einzelnen Baufeldern im allgemeinen Wohngebiet wie folgt zugeordnet:
Baufeld 2: Die Pflanzung und Erhaltung von 10 Bäumen und 86 Sträuchern.
Baufeld 3: Die Pflanzung und Erhaltung von 6 Bäumen und 60 Sträuchern.
Baufeld 4: Die Pflanzung und Erhaltung von 10 Bäumen und 100 Sträuchern.
- Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstückfläche je Baugrundstück. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

III Sonstige Festsetzungen sowie Hinweise

- 6.1 Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 6.2 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche im allgemeinen Wohngebiet ist zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe und von Rettungsfahrzeugen zu belasten. Darüber hinaus ist sie mit einem Leitungsrecht für die Unternehmensträger zu belasten.

Pflanzliste

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalem Standort)
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn bis 15 m
Acer platanoides „Globosum“	Spitzahorn bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzalpe bis 25 m
Betula pendula	Birke bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m
Malus domestica	Kultur-Äpfel bis 10 m
Prunus avium	Süß-Kirsche bis 20 m
Pyrus communis	Kultur-Birne bis 30 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide bis 15 m
Sorbus aucuparia	Eberesche bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme bis 30 m
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartfegler bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuss bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigflügler Weißdorn bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn bis 5 m
Euonymus europaea	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 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 cinerea	Graue Weide bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide bis 5 m
Salix pentandra	Lober-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	Gemeinder Flieder bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball bis 4 m



Übersichtskarte Maßstab 1 : 50.000

Stadt Nauen OT Ribbeck
Landkreis Havelland

Bebauungsplan Nr. 01/2002
"Flurweg"

Satzung

Stand: April 2007, redaktionelle Änderungen im September 2007
Maßstab: 1 : 500

Planverfasser 3. Entwurf/Satzung:
Dr. Szamatoloki + Partner GbR
Landesingenieuramt, Trenzschänke
10118 Berlin
Tel. 030 25 00 10 00
Fax: 030 25 00 10 00

Planverfasser 1.+2. Entwurf:
IGF INGENIEURGESSELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
in Zusammenarbeit mit:
Büro für Umweltp lanungen Dipl.-Ing. Frank Schultze