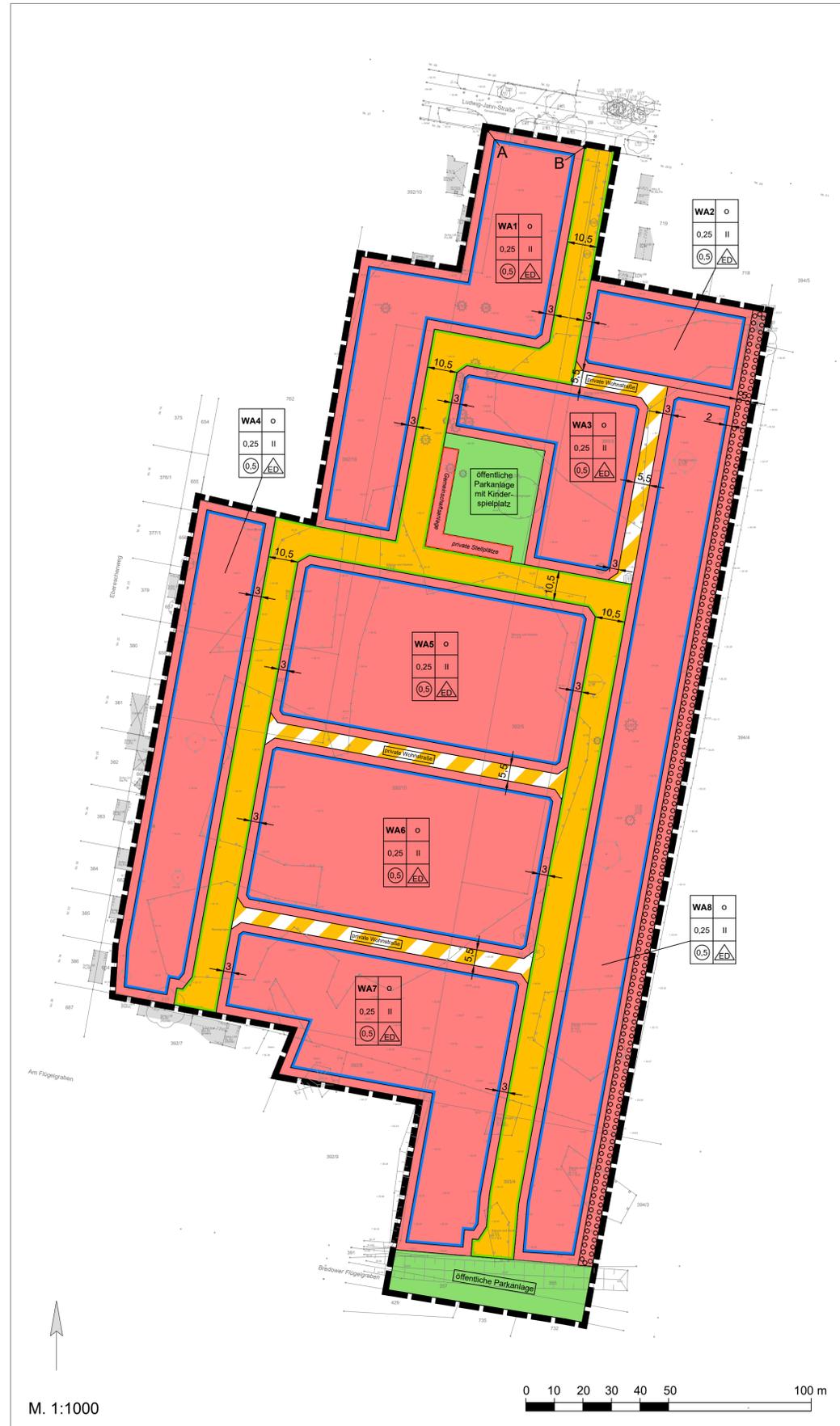


Bebauungsplan "Erweiterung Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



M. 1:1000

Plangrundlage: ÖbVI Andreas Zick, Lagebezug/-system UTM/ ETRS89, Höhenbezug/-system NNH/ DHHN2016, Stand: Juni 2020

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA3 Allgemeine Wohngebiete (WA), z.B. WA3 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl, z.B.

0,5 Geschossflächenzahl, z.B.

II Zahl der Vollgeschosse (römisch), z.B.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (o)

△/D nur Einzel (E)- und Doppelhäuser (D) zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Wohnstraße"

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— öffentliche Grünflächen, mit Zweckbestimmung z.B. "öffentliche Parkanlage mit Kinderspielfeld"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter / Plangrundlage

8 Maßangabe in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen, z.B.

148° Winkelmaß, z.B.

815 Flurstücksnummer, z.B.

— Flurstücksgrenze

— Zaun

— Gebäudebestand

— Böschung

42,92 Höhenangabe

— Baumbestand (Laubbaum/ Nadelbaum) mit Stammumfang (U) Kronendurchmesser (Kr) und Höhe (H)

— Baumgruppe

— Umgrenzung von Flächen mit Bäumen und Hecken

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl./I/17, [Nr. 28]).

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Grundstücksgrößen**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Größe der Baugrundstücke - 500 m² bei Einzelhäusern - 350 m² bei Doppelhaushälften nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)
- Gründorderische Festsetzungen**
 - Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindermde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 300 m² Grundfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf dem jeweiligen Baugrundstück je angefangene 10 m² Grundfläche 2 Sträucher der Qualität „verpflanzte Sträucher, 100 – 150 cm Höhe“ zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Gehölzkulisse zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 sind ausschließlich Sträucher und Bäume II. Ordnung der Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S. 2812 ff) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburg zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Verkehrsflächen**
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
(§ 54 Abs. 5 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Hinweise

Einsichtnahmemöglichkeit
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Nauen, Rathausplatz 1, 14641 Nauen (Fachbereich Bau) innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen vom ... Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen, Nr. ... vom ...

Nauen, den.....

Der Bürgermeister Siegel

Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während folgender Zeiten

Montag, von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 15:00 Uhr,
Dienstag, von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 17:00 Uhr,
Mittwoch, von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 15:00 Uhr,
Donnerstag, von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 18:00 Uhr und

Freitag, von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Nauen, Nr. ... vom ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nauen, den.....

Der Bürgermeister Siegel

Satzung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen; die Begründung wurde begilligt.

Nauen, den.....

Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Nauen, den.....

Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen, Nr. ... vom ... bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach den §§ 214 ff BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Nauen, den.....

Der Bürgermeister Siegel

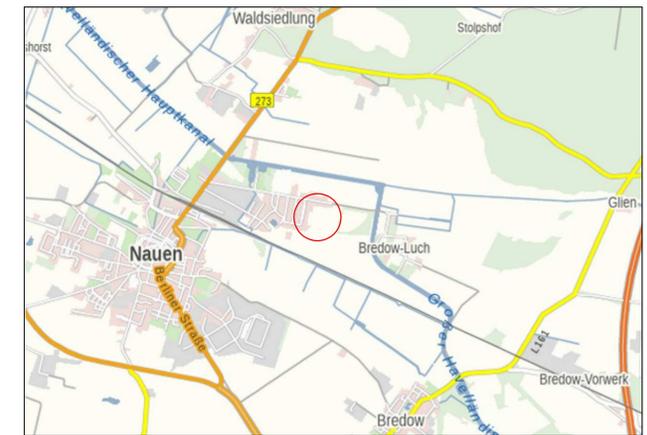
Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen, als auch Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... den.....

.....

ÖbVI Siegel



Übersichtsplan Nauen unmaßstäblich (Quelle: Geoportail der Stadt Nauen)

Bebauungsplan "Erweiterung Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen

- VORENTWURF -

Bearbeitung: Büro für Stadt- und Regionalplanung Margret Hollinger Holtzendorffstraße 7 14057 Berlin	Bearbeitungsstand: 28.04.2021 Bearbeiter/in: Margret Hollinger, Melanie Krüger
---	---