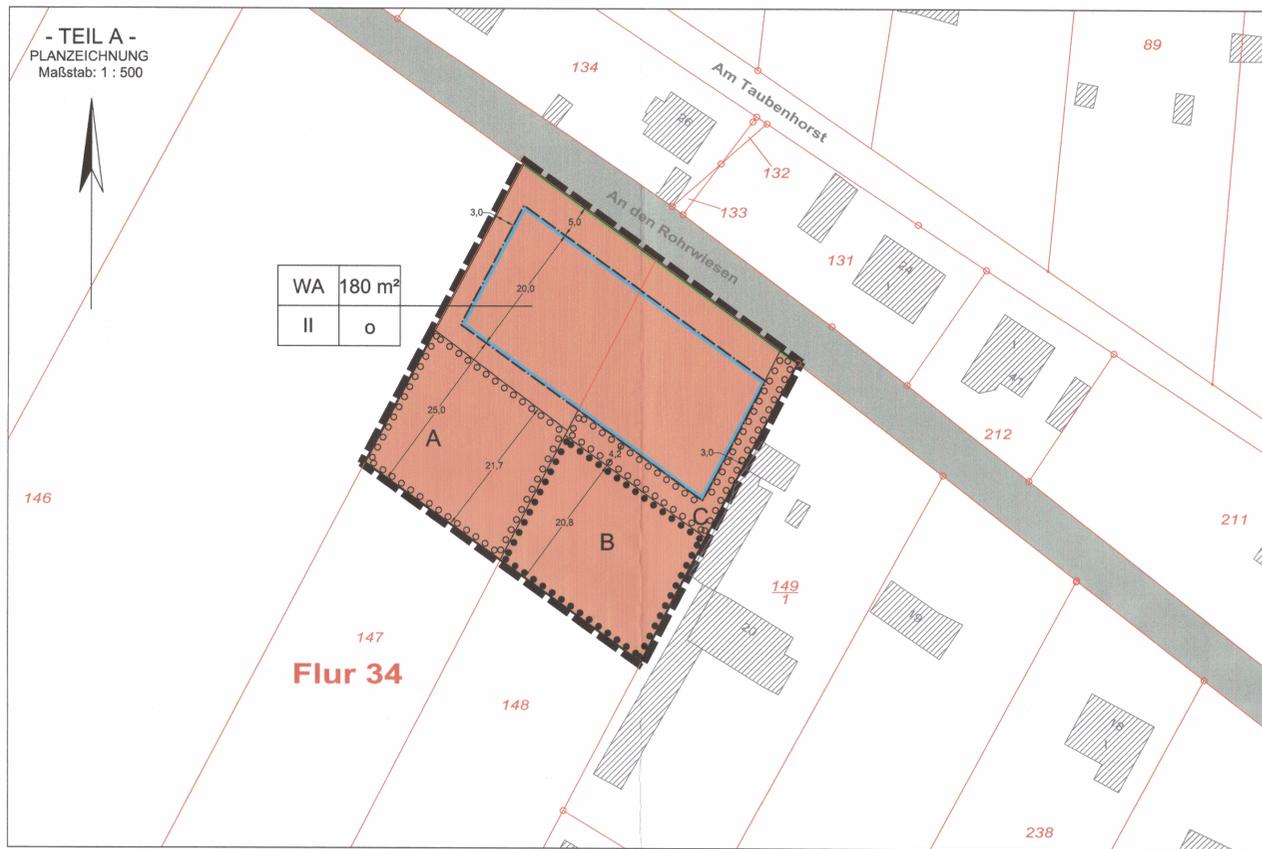


# BEBAUUNGSPLAN „AN DEN ROHRWIESEN“ DER STADT NAUEN



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
- (1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
- (2.) Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- (3.) Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- (3.) Grundfläche (GR) als Höchstmaß je Baugrundstück z. B. 180 m² § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
- (3.) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
- (6.) Baugrenze § 23 BauNVO
- (6.) offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- (9.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (9.) Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (9.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (15.) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Fläche A) § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- (15.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- (15.) Sonstige Planzeichen
- (15.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3.0 (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone
- 1. Art der Nutzung
- 2. Grundfläche (GR)
- 3. Geschossigkeit
- 4. Bauweise
- Kartengrundlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung z. B. 147
- Bestehendes Gebäude
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

## - TEIL B -

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- 1.4 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. mit § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- 2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- 3. Grundstücksgröße**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1000 m² festgesetzt.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 4.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 540 m² (Fläche A) insgesamt 11 Bäume sowie 108 Sträucher anzupflanzen. Es sind Arten der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
- 4.2 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) ist der derzeitige Zustand als natürliches Biotop auf einer festgesetzten Fläche von 540 m² dauerhaft zu erhalten sowie ein Voranschreiten der natürlichen Sukzession zu sichern.
- 4.3 Im Rahmen der Fällung eines nach Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland geschützten Kirschbaumes (*Prunus avium* ssp.; Gemarkung Nauen, Flur 34, Flurstück 148) sind zwei neue Bäume, Vogelkirsche (*Prunus avium*), innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 148 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.4 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer ausgewiesenen Fläche von 185 m² (Fläche C) pro laufenden Meter ein Strauch der Sortierung 80-100 zu pflanzen d.h., es sind insgesamt 50 Sträucher anzupflanzen.
- 4.5 Je Baugrundstück sind die östlichen Seiten der Nebenanlagen durch selbstbrankende Pflanzen (1 Pflanze/angefangene 10 m) gemäß der aufgeführten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 5. Schallschutz**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- a.) Arbeitszimmer, die auf der gleiszugewandten (NNO) Seite des Hauses orientiert werden, sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 2 zu versehen.
- b.) Können Schlaf- und Kinderzimmer nicht zur gleiszugewandten Seite (SSW) orientiert werden, so müssen diese Zimmer auf der gleiszugewandten Seite (NNO) mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 und schalldämmten Lüftungssystemen versehen werden. Auf den beiden übrigen Seiten (WNW und OSO) sind diese Räume mit Schallschutzfenstern der Klasse 2 und schalldämmten Lüftungssystemen zu versehen.

## SORTIMENTSLISTE

### ABSCHLIESSENDE AUFLISTUNG DER ZENTRENRELEVANTEN SORTIMENTE IN DER STADT NAUEN

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61.0	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	X
	Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	
47.76.1 (tlw.)	Blumen	X
	(nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	X
	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.54 (tlw.)	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.2	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sichertheitsysteme)	
47.82.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespiegelte Ton- und Bildträger	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	

\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

## RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

## STADT NAUEN BEBAUUNGSPLAN „AN DEN ROHRWIESEN“

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 34
Planungsgrundlage:	Flurstücke 147 (tlw.), 148 (tlw.) Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: April 2014)
Planungsstand:	Satzungsfassung: Februar 2019

Planverfasser: **IGF**  
 Ingenieurbüro IGF  
 IGF Ingenieurbüro für Planung und Bauwesen  
 14711 Berlin, Köpenicker Straße 101 • Telefon: 030 26 14641 • Fax: 030 26 14642

Abschrift

## VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2014. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, 06.03.2019

(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 15.06.2015 bis zum 15.07.2015 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 08.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 06.03.2019

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom April 2014. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 09.03.2019

(Siegel) (Unterschrift)  
- Landkreis Havelland - Kataster- und Vermessungsamt -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 18.02.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2019 gebilligt.

Nauen, 06.03.2019

(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, 09.03.2019

(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 11.03.2019 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 11.03.2019 in Kraft getreten.

Nauen, 12.03.2019

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

07. Der Bebauungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... erteilt.

Rathenow,

(Unterschrift/Siegel)  
- Landkreis Havelland -

## PFLANZLISTE

### Auswahl heimischer Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Gemeiner Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sanddorn
Betula pubescens	Moor-Sirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blaubeer-Heidekraut
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingetragener Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingetragener Weißdorn
Crataegus hybridus agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Bienen-Ginster
Eucryphia europaea	Pflaumenblücher
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Eichenbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Eiche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Gemeine Kiefer
Prunus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus serotina	Ähr-Pappel
Prunus spec.	Pflaume
Prunus pissis	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus spec.	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa copulidifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rugosa agg.	Wald-Rose
Rosa alba agg.	Gemeine Rose
Rosa moyata agg.	Feld-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Zwerg-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grün-Weide
Salix pentandra	Lindener-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix vitellina	Korb-Weide
Salix x rubra (S. alba x fragilis)	Hoch-Weide
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sorbus aucuparia	Ährchen-Äpfelchen
Sorbus torminalis	Eläbäre
Tilia cordata	Wald-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulm
Ulmus laevis	Wald-Ulm
Ulmus minor	Feld-Ulm
Ulmus x hollandica	Gartens-Ulm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Auswahl selbstbrankender Pflanzen	Pflanzenname	Blühungszeit	Bemerkungen
Kletterpflanzen			
Edelweiss	Leontodon helios	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung
Gelbes	Lonchocarpus	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung
Wald	Humulus lupulus	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung
Wald	Humulus lupulus	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung
Wald	Humulus lupulus	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung
Wald	Humulus lupulus	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung
Wald	Humulus lupulus	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung
Wald	Humulus lupulus	05 - 06	habitatunabhängig, Nässe, Bienen, Vogelwehrung

## HINWEISE

### Gehölzenfällung

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die zu diesem Zeitpunkt gültige Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen. Für die Fällung von Bäumen ist ein entsprechender Antrag zur Fällung der Bäume bei der Stadt Nauen zu stellen. Anschließend sind die gefälltten Bäume entsprechend der Baumschutzverordnung auf demselben Grundstück auszugleichen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen grundsätzlich nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Niederschlagswasser Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Maßnahmen während der Bauzeit Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung angrenzender Wohnbebauungen kann durch eine Bännsung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegen gewirkt werden. In der Gemarkung Nauen, Flur 34, Flurstück 148 ist der derzeitige Zustand als natürliches Biotop auf einer festgesetzten Fläche von 540 m² (Fläche B) dauerhaft zu erhalten sowie ein Voranschreiten der natürlichen Sukzession zu sichern. Eine Änderung/Beeinträchtigung dieser Fläche ist nicht gestattet. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF-Maßnahme ist innerhalb der Gemarkung Nauen, Flur 34, Flurstück 148 die bestehende Vegetation innerhalb der dafür festgesetzten Fläche dauerhaft zu erhalten und nicht zu verändern. Eine Beunruhigung innerhalb des Gebietes ist zu unterlassen. Innerhalb der Gemarkung Nauen, Flur 11, Flurstück 69 (tlw.) der Stadt Nauen befindet sich die externe Ausgleichsfläche "D" (siehe Punkt 5.9 in der Begründung). Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Ei) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte ist die Baufeldfreimachung außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 01.09. - 31.01. durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 31.01. fortgesetzt werden.