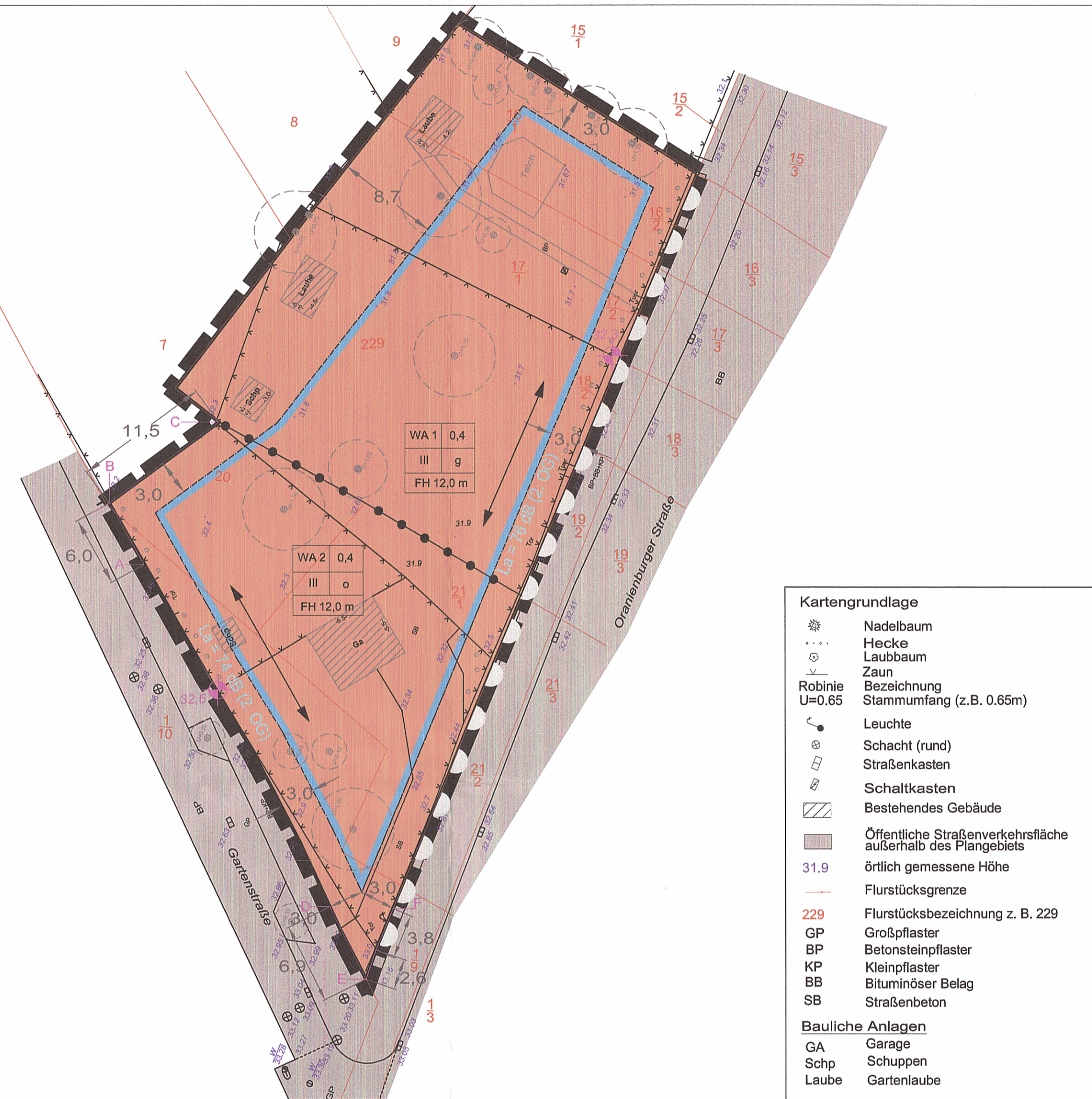


Bebauungsplan „Wohnbebauung Gartenstraße“ der Stadt Nauen

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 300



Kartengrundlage

- Nadelbaum
- Hecke
- Laubbaum
- Zaun
- Bezeichnung Stammumfang (z.B. 0,65m)
- Leuchte
- Schacht (rund)
- Straßenkasten
- Schaltkasten
- Bestehendes Gebäude
- Örtliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets
- örtlich gemessene Höhe
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung z. B. 229
- GP Großpflaster
- BP Betonsteinpflaster
- KP Kleinpflaster
- BB Bituminöser Belag
- SB Straßenbeton
- Bauliche Anlagen
- GA Garage
- Schp Schuppen
- Laube Gartenlaube

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, 14.05.2019



(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 03.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 während folgender Zeiten:

Montag	8.30 - 15.00 Uhr
Dienstag	8.30 - 17.00 Uhr
Mittwoch	8.30 - 15.00 Uhr
Donnerstag	8.30 - 18.00 Uhr
Freitag	nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. 8.30 - 12.30 Uhr)

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

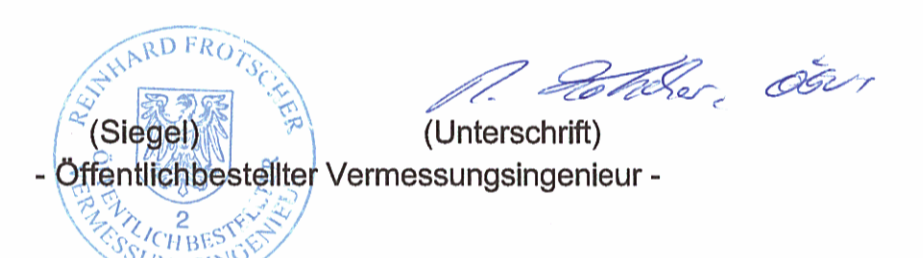
Nauen, 14.05.2019



(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 29.09.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 09.04.2019



(Unterschrift und Siegel)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 13.05.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2019 gebilligt.

Nauen, 14.05.2019



(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

05. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hermit ausgefertigt.

Nauen, 14.05.2019



(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 3.6.19 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 Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.2019 in Kraft getreten.

Nauen, 06.06.2019



(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe** bezieht sich auf die außerhalb des Baufeldes in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 angegebenen Höhenbezugspunkt.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist ausnahmsweise ein Hervortreten** nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind entlang der Gartenstraße straßenseitige Wintergärten und Terrassen unzulässig.**

- Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
§ 87 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Fassaden** einschließlich der Sockel straßenseitig in Glattputz mit einer Korngröße von 0,1 bis 1,2 mm zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer** mit einer Dachneigung zwischen 40° und 68° zulässig.
- Die Dachendeckung hat in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als keramische, matte, unglasierte Ziegeleindeckung** mit rot bis braunem (RAL 3011 - Braunrot, 3013 - Tomatenrot, 3016 - Korallenrot) Ziegeln zu erfolgen.
- Entlang der Linie ABC ist eine Mauer in Sichtmauerwerk** in einer Höhe von 1,50 m zu errichten.
- Einfriedigungen entlang der Linie DEF sind ab einer Höhe** von mehr als 80 cm einschließlich Sockel unzulässig.
- Für Fassaden sind Farböne** mit glänzender oder blendender Wirkung ausgeschlossen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Öffnungen** in den Außenwänden im stehenden Format auszuführen. In diesen Ansichten sind geringe Abweichungen (Höhen-Breiten-Verhältnis von 8:9) vom stehenden Fensterformat zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind alle Öffnungen** in den Außenwänden und Eingangsbereiche (Fenster und Fensterrahmen sowie Türen und Türrahmen) aus Holz auszuführen.
- Die Dachneigung und die Art der Dachendeckung** sowie die Außenwände von neu zu errichtenden Hauptanlagen sind in Bezug auf die verwendeten Materialien, die Oberflächenstruktur und die Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste Vollgeschoss** eines neu zu errichtenden Gebäudes als Dachgeschoss auszubilden.

- Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben** im Zusammenhang **baulicher Ortsstelle** (§ 34 BauGB)
§ 9 Abs. 2 a BauGB

Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, regelmäßig nicht zulässig.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment sind zulässig, wenn das gemäß der festgesetzten Sortimentliste zentrenrelevante Warensortiment als Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfäche einnimmt.
- Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind zulässig.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.
- Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfäche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

47.2	Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.610	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogensartikel (s. 52.33.2 WZ 2008)
47.76.1	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.76.1	Augenoptiker
47.78.3	Wäsch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen

Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, regelmäßig nicht zulässig.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment sind zulässig, wenn das gemäß der festgesetzten Sortimentliste zentrenrelevante Warensortiment als Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfäche einnimmt.
- Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind zulässig.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.
- Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfäche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

47.2	Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.610	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogensartikel (s. 52.33.2 WZ 2008)
47.76.1	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.76.1	Augenoptiker
47.78.3	Wäsch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit den gemäß der festgesetzten Sortimentliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschosfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltungssatzung für die Altstadt Nauen nach § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2007

1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Nauen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Nauen“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2016

Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.11.2018

Satzung über den Stellplatzbedarf in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.2005

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)	Nummerierung lt. Planzeichenverordnung		
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO	(6.) Verkehrsflächen z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
WA	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	(15.) Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebieten, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,4	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO	Planzeichen ohne Normcharakter
III	Zahl der Vollgeschosse, z.B. III	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO	Maßzahlen für die Vermessung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter)
FH 12,0 m	Firsthöhe, z.B. 12,0 m	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO	Kennzeichnung der zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpiegel (La) im Bereich der östlichen Baugrenze (2. Obergeschoss) an der Oranienburger Straße und im Bereich der westlichen straßenabgewandten Baugrenze (2. Obergeschoss), z. Bsp. La = 76 (2, OG)
32,6	Höhenbezugspunkt über DHHN z.B. 32,6		Mauer zu errichten ist
(3.)	Bauweise, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Nutzungsschablone
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	1. Art der Nutzung
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	2. Grundflächenzahl (GRZ)
	Firststrichung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	3. Geschosigkeit
			4. Bauweise
			5. Firsthöhe (FH)

HINWEISE

Immissionsschutz
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/oder vorverrichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinfriedigung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits festgelegte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen plangebietstypisch der privaten Gartennutzung zur Verfügung. Die potenziellen Auswirkungen bzw. der daraus ergehende Vermeidungseffekt ist zwar nicht voraussetzbar. Eine Verschlechterung der wichtigen Bodenfunktionen dieser Flächen ist jedoch nicht zu erwarten.

Versickerungsgewährleistung
Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und Ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflasterstein mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmatte) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

Boden- und Grundwasserschutz
Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, **unbelastetes** Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Baustätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächennähe höchste Vorsicht geboten.

Konfliktreduzierte Bauaufträge
Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Anlagen empfohlen, die im Sinne der Bestandsübliche konfliktärmste Variante zu konzipieren.

Gehölzenerziehung/Erhalt nach Baumschutzsatzung
Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte für die Umsetzung des Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Demnach geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich der Gehölzschutzsatzung Nauen erfasst nach § 1 Abs. 1 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätten sind Gehölzbesetzungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.). Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

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
"Wohnbebauung Gartenstraße"

Planverordner: Bürgermeister Nauen
Planverordnungsstelle: Amt für Stadtplanung und Bauwesen, Am Wand 27, 14656 Biesdorf
Planverordnungsdatum: März 2019

Planverfasser: IGF
Abschrift