

Bebauungsplan „Wohnbebauung Gartenstraße“ der Stadt Nauen (1. Änderung)

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 300

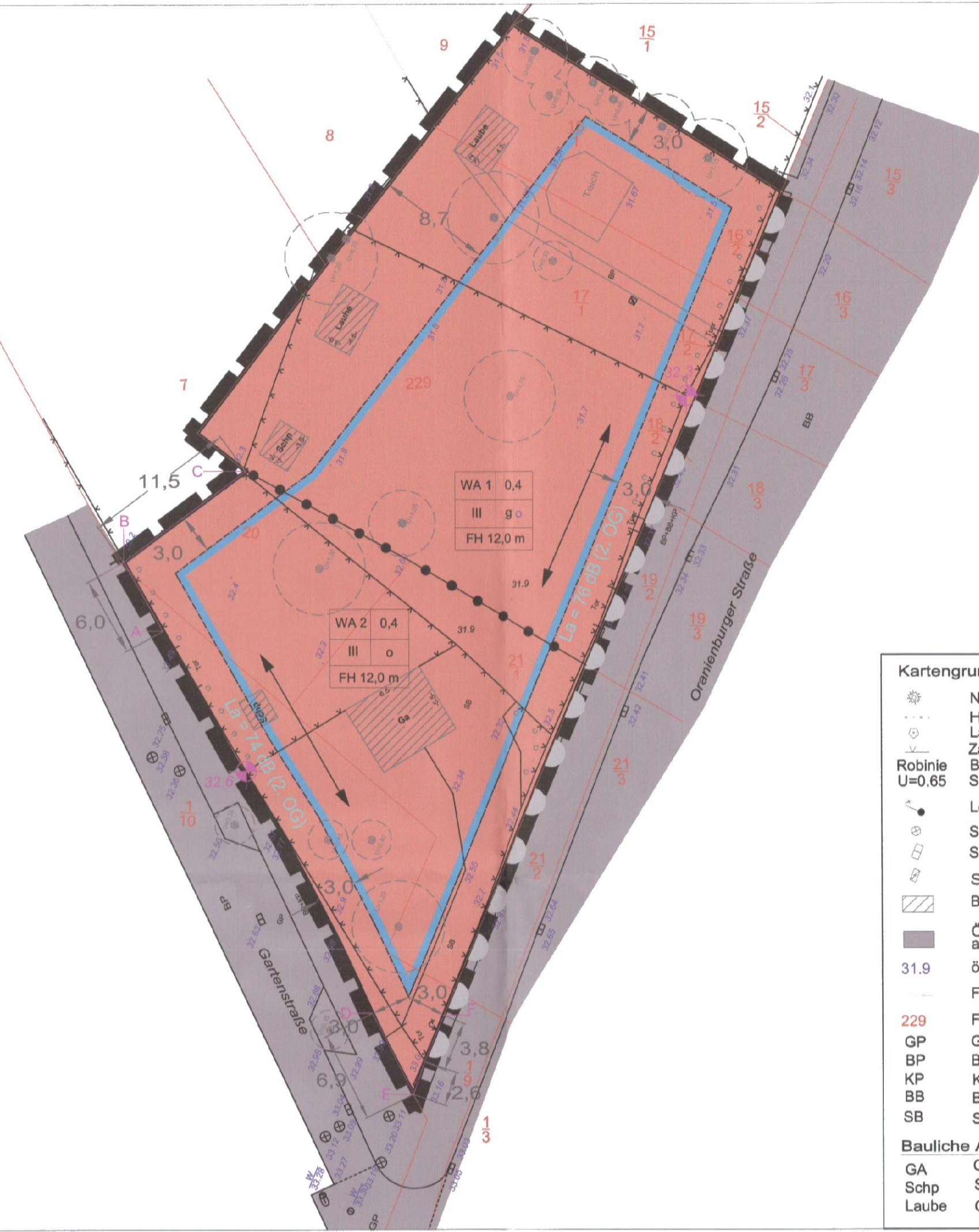


Table with 2 columns: 'Kartengrundlage' and 'Bauliche Anlagen'. It lists symbols for trees, roads, and building types along with their corresponding symbols.

VERFAHRENSVERMERKE

Hinweis zur 1. Änderung: Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind farblich in IIIa hervorgehoben...

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.2017...

02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - ...

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

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können...

Nauen, 17.12.19
(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)...

Nauen, 17.12.19
(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 16.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen...

Nauen, 17.12.19
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Nauen, 18.12.19
(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 12.12.20 in der Bekanntmachung ...

Nauen, 14.01.2020
(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

- 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 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die außerhalb des Baulfeldes in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 angegebenen Höhenbezugspunkte.

2.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind entlang der Gartenstraße straßenseitige Wintergärten und Terrassen unzulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 87 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Fassaden von Hauptanlagen einschließlich der Sockel straßenseitig in Glputz mit einer Korngröße von 0,1 bis 1,2 mm zulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 66° zulässig.

3.3 Die Dachdeckung hat in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als keramische, matte, glasierte Ziegledeckung mit rot bis rotbraunen (RAL 3011 - Braunrot, 3013 - Tomatenrot, 3016 - Korallenrot) Ziegeln zu erfolgen.

3.4 Entlang der Linie ABC ist eine Mauer in Sichtmauerwerk in einer Höhe von 1,50 m zu errichten.

3.5 Einfriedungen entlang der Linie DEF sind ab einer Höhe von mehr als 80 cm einschließlich Sockel unzulässig.

3.6 Für Fassaden sind Farbtröbe mit glänzender oder blinder Wirkung ausgeschlossen.

3.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Öffnungen in den Außenwänden im stehenden Format auszuführen. In diesen Anlässen sind geringe Abweichungen (Höhen-Breiten-Verhältnis von 8:9) vom stehenden Format zulässig.

3.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind alle Öffnungen in den Außenwänden und Eingangsbereiche (Fenster und Fensterrahmen sowie Türen und Türen) aus Holz auszuführen.

3.9 Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung sowie die Außenwände von neu zu errichtenden Anlagen sind in Bezug auf die verwendeten Materialien, die Oberflächenstruktur und die Farbgebung einheitlich zu gestalten.

3.10 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste Vollgeschoss eines neu zu errichtenden Gebäudes als Dachgeschoss auszubilden.

4. Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, regelmäßig nicht zulässig.

4.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment sind zulässig, wenn das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Warensortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfäche einnimmt.

4.3 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 gelten nicht für Kleinkäse, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind zulässig.

4.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen

4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

4.5 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 Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten.

4.6 Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Table with 2 columns: 'Sortiment' and 'Kategorie'. Lists food and drink items like 'Nahrungs- und Genussmittel', 'Bücher', 'Zeitschriften', etc.

4.7 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

4.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste 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.

5. Immissionschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm muss entlang der Oranienburger Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

5.2 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern entlang der Oranienburger Straße, an den dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten, anzuziehen. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenseite und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

5.3 Außenbereiche von Wohnungen im WA 1 im Nabebereich der Oranienburger Straße sind entweder den straßenabgewandten Gebäudeseiten auszurichten oder durch bauliche Maßnahmen (verglasie Vorbauten etc.) zu schützen.

5.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm im WA 1 und WA 2 sind für alle dem Schläfen dienenden Räume, die hinter Fassaden mit Nachbarbeurteilungspegel >= 50 dB (A) liegen, schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen.

5.5 Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenwände schutzbedürftiger Aufenthaltsräume oder Gebäude im WA bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BauGB

6.1 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.3 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

6.4 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

6.5 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

6.6 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

SORTIMENTSLISTE

ABSCHLIESSENDE AUFLISTUNG DER ZENTRENRELEVANTEN SORTIMENTE IN DER STADT NAUEN

Table with 3 columns: 'Bezeichnung gem. WZ 2008', 'Sortiment', and 'davon nahversorgungsrelevant'. Lists various goods categories like 'Nahrungsmittel', 'Bücher', 'Zeitschriften', etc.

HINWEISE

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

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten.

Grünflächen:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen plangebietstypisch der privaten Gartennutzung zur Verfügung.

Verankerungsgewährleistung:
Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

Boden- und Grundwassererschützung:
Insbesondere beim Vorliegen von sandmineralisierten Böden in Verbindung mit hoch ansteihendem Grundwasser...

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

Gehölzfernung/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...

Baumausstattung:
Zusätzlich 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...

Vegetationsperiode:
Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

Vegetationsperiode:
Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau...

ZEICHNERKLÄRUNG

ZEICHNERISCH FESTESETZUNGEN

Table with 3 columns: 'Nummerierung lt. Planzeichenverordnung', 'Art der baulichen Nutzung', and 'Maß der baulichen Nutzung'. Lists symbols for buildings, roads, and boundaries.

(6.) Verkehrsflächen
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(15.) Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Planzeichen ohne Normcharakter
Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter)

Linie an der die in der textlichen Festsetzung 3.4 festgesetzte Mauer zu errichten ist

offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Firstsichtung

Table with 2 columns: 'Bauweise', 'Anzahl', and 'Erklärung'. Lists building types like 'Art der Nutzung', 'Grundflächenzahl (GRZ)', etc.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Stadt Nauen
Bebauungsplan
"Wohnbebauung Gartenstraße" (1. Änderung)

Table with 2 columns: 'Planbereich' and 'Planungsgrundlage'. Lists location and approval information.

