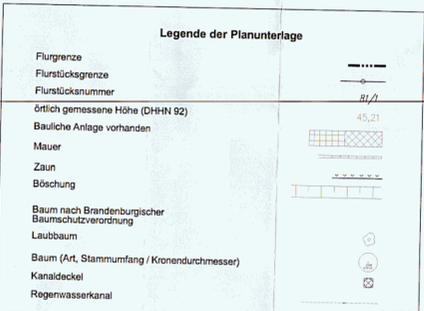


Teil A: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung NAU 20/94 "Scheunenweg" der Stadt Nauen



Planunterlage:
 Amtlicher Lageplan Gemeinde Nauen, Gemarkung Nauen, Flur 15

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:
 Gemarkung Nauen, Flur 15, Flurstücke 6, 19/1 (teilweise), 47/2, 48-50, 51/2, 52-67, 68/1, 69/2, 72/1, 72/2, 76-80, 81/1, 81/2, 82-93, 95-100, 106 (teilweise), 120/2 (teilweise), 126/1/4, 300 (teilweise), 305 und 306 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,08 Hektar.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) 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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1381).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		
Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)	z.B.	WA'
Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO)	z.B.	MI
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	z.B.	3 Wo
Geschossfläche als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	GF 408 m ²
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	GRZ 0,4
Grundfläche mit Flächenangabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	GR 216 m ²
Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)		III (II)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über DHNN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	TH 6 m FH 10 m
Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	z.B.	+34,29
Höhenbezugspunkt über DHNN		o
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		E
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		ED
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		g
Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		---
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)		---
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)		---

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
Fläche für den Gemeinbedarf	□
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	□
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	□
Straßenbegrenzungslinie	—
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	□
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche	□
Zweckbestimmung Wohnweg	□
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Öffentliche und private Grünflächen	□
z.B.	□
z.B.	□
Parkanlage	□
Nutz- und Ziergarten	□

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	□
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	□
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	□
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO)	□
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	□
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	□
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	□

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)	
Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 5 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG), Mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Stadtkern Nauen	□
Umgrünung von Flächen, die nach der „Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen“ vom 10. 10. 1994 dem Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB) sowie der Satzung der Stadt Nauen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Nauen“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 11. 2000 (Amtsblatt Nr. 13/2000) – Sanierungssatzung – unterliegen	□
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)	D
Erhaltungssatzung für die Altstadt Nauen nach § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.1992 – Erhaltungssatzung –	□
Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.03.2000 – Baumschutzsatzung –	□
Satzung über den Stellplatzbedarf in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.2005 – Stellplatzbedarfssatzung –	□
Satzung über die Höhe der Abgabebeträge für Stellplätze in der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2005 – Stellplatzabgabensatzung –	□

Hinweise

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Flurstücken 86, 87, 88, 89 (Teilbereich WA) Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durchzuführen. Ergebnisse der Untersuchungen, dass Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (z.B. durch Werkstatt und Heizhaus) vorhanden sind, ist der Boden vor Beginn der Baumaßnahmen zu sanieren. Für das Flurstück 86 der Flur 15 liegt eine Untersuchung auf Kontamination durch das Ingenieurbüro Dr. Fischer GmbH vom 01.11.1999 vor. Diese Untersuchung ist als Anlage 3 der Begründung Bestandteil der Planunterlagen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Auf den privaten Grünflächen „Nutz- und Ziergärten“ darf je Garten nur ein Gartenhaus mit maximal 10 m² Grundfläche in einem Abstand ab 10 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- Die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen beziehen sich auf die einzelne bauliche Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1 m über Firsthöhe zulässig. Die als höchstmäßig festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den für das jeweilige Wohngebiet bestimmten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Weitere Arten der Nutzung**
- In den baulichen Anlagen des WA' sind auf den Flächen ABCDA des 1. Vollgeschosses (Tenne) jeweils max. 2 Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA' und WA' sind Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg, Öffentliche Parkfläche – sind nicht Gegenstand der Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Fläche j ist mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Stadt Nauen zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grünfestsetzungen**
- In den WA' und WA' sind die Flächen EFGH von Bebauung freizuhalten und als Nutz- und Ziergärten anzulegen; hier ist mindestens ein heimischer Laubbau (Stammumfang - STU 14/16 in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind anrechenbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Im WA' und WA' sind die nördlichen Außenwandflächen von Gebäuden mit selbststimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (1 Pflanze je angefangene 2,0 m) der Pflanzenliste 3 zu begrünen. Belichtungs- und Belüftungsflächen sind freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den WA', WA', WA' und im Mischgebiet ist je volle 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau (STU 14/16 cm in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind anrechenbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugerverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Immissionsschutz**
- Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neu-, Um- und Ausbauten sowie Sanierungen die den Lärmquellen der Hamburger Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Außenräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_{w,ext}) nach dem DIN 4109 von 45 dB(A) bzw. für die seitlichen Außenbauteile von 40 dB(A) aufweisen, oder es sind andere geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundrisse, Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster zur Hamburger Straße bzw. an den Seitenfassaden liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2716 auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Ostlich des Scheunenweges sind Schlaf- und Kinderzimmer nur in den den Parkplätzen abgewandten Gebäudeteilen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**
- Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
- Die nördlichen Außenwände der baulichen Anlagen im WA' und WA' sind ohne offener Fenster auszuführen. Belichtungs- und Belüftungsöffnungen sind zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
 - Die Dachneigung hat im WA' als keramische, matte, unglasierte Ziegeldachdeckung im Normalformat aus Kupferbraunem Ziegeln zu erfolgen. Für die WA', WA', WA' werden die Farben rot bis rotbraun zugelassen.
 - Dachüberstände dürfen im Traubereich 0,3 m und am Ortsgang 0,1 m nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten sind im WA' und WA' nicht zulässig. Hier sind nur liegende Dachflächenfenster zu beiden Seiten des Daches zulässig.
 - Im WA' und WA' sind die Fassadenflächen in einheitlichem, einfarbigem und unlickertem Holz oder rotbraunem bis gebrauntem Klinker aus Vollstein auszuführen.
 - Im WA' und WA' sind die Eingangsbereiche parallel zum Scheunenweg sowie die Zugänge zum straßenabgewandten Garten als unlickertes Holzschaldbeton in einer Breite von 3,00 - 6,20 m und einer Höhe bis maximal 4 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, auszuführen; der Einbau einer Schulpür ist zulässig. (Anlehnung an Scheunenort)
 - Die Grundrisse der WA' und WA' sind straßenseitig am Scheunenweg zwingend einzufrieden. Diese Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit offener Verlattung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwindelten Farbton der Fassade der baulichen Anlage oder mit einer Hecke in einer Höhe von 1,00 m bis 1,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, entsprechend der Pflanzenliste 4 zulässig. Ausnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
 - Im WA' (Wasserturm) ist in der 5. Ebene ein umlaufender Balkon mit einer Tiefe von maximal 1,10 m zulässig.

- Pflanzenlisten:**
- Pflanzenliste 1 – Einheimische Laubbäume**
- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Eichhainche | Acer pseudoplatanus |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Rotbuche | Crataegus laevigata |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Eingriffeliger Weibdorn | Crataegus monogyna |
| Mehlbere | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
- Pflanzenliste 2 – Obstbäume**
- | | |
|--------------------------|------------------|
| Apfel (in Sorten) | Malus sylvestris |
| Birne (in Sorten) | Pyrus communis |
| Südkirsche (in Sorten) | Prunus avium |
| Sauerkirsche (in Sorten) | Prunus cerasus |
| Pflaume (in Sorten) | Prunus domestica |
- Pflanzenliste 3 – Kletterpflanzen**
- | | |
|-------------------------|----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Wilder Wein (in Sorten) | Parthenocissus |
| Gewöhnlicher Hopfen | Humulus lupululus |
- Pflanzenliste 4 – Hecken**
- | | |
|---------------|-------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Johanniskraut | Ribes alpinum |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Weibdorn | Crataegus spec. |

Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 25.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ (Beschluss-Nr. 055-94) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich durch Veröffentlichung in Nauen Nachrichten mit Anzeigefür die Stadt Nauen vom 03.06.1994 bekannt gemacht worden.

Nauen, den 22.04.06
 Der Bürgermeister

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist dem Hinweis, dass Anzeigen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorzulegen sind, öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 24. Juni 2005 bekannt gemacht worden.
 Die Erhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. Juli 2005, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04. Juli 2005 bis einschließlich 05. August 2005 während folgender Zeiten:

Mo. und Mi.	08:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:00 Uhr
Di.	08:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 17:00 Uhr
Do.	08:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:00 Uhr
Fr.	08:30 - 12:00 Uhr

Im Fachbereich Bau der Stadt Nauen, Rathausplatz 1, im Flurbereich vor Zimmer 10 öffentlich zugänglich.

Nauen, den 22.04.06
 Der Bürgermeister

Satzung
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am 09.05.05 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan genehmigt.

Nauen, den 22.04.06
 Der Bürgermeister

Kalenderbescheid
 Die verbindliche Planunterlage enthält den Inhalt des Lageplans/Altlasten und wird die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile genehmigt einwandfrei. Die Überbauung der neuabzulegenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 03.05.2006
 Oberbürgermeister
 Verordnungsreferent

Anzeige
 Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 2 BbgBauGB mit Schreiben vom (Az.:) angezeigt worden.

Nauen, den
 Der Bürgermeister

Veränderte Änderung
 Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert / ergänzt worden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat die Änderungen / Ergänzungen am beschlossen.

Nauen, den
 Der Bürgermeister

Ausfertigung
 Die Satzung über den Bebauungsplan NAU 20/94 bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hermit ausgefertigt.

Nauen, den 08.05.06
 Der Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung NAU 20/94 "Scheunenweg" der Stadt Nauen

Bearbeitung:
 Margret Hollinger
 Büro für Stadtplanung
 Bismarckstr. 102
 10625 Berlin
 Tel.: 030 / 25568225

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: Okt. 2005
(geändert) Febr. 2006

