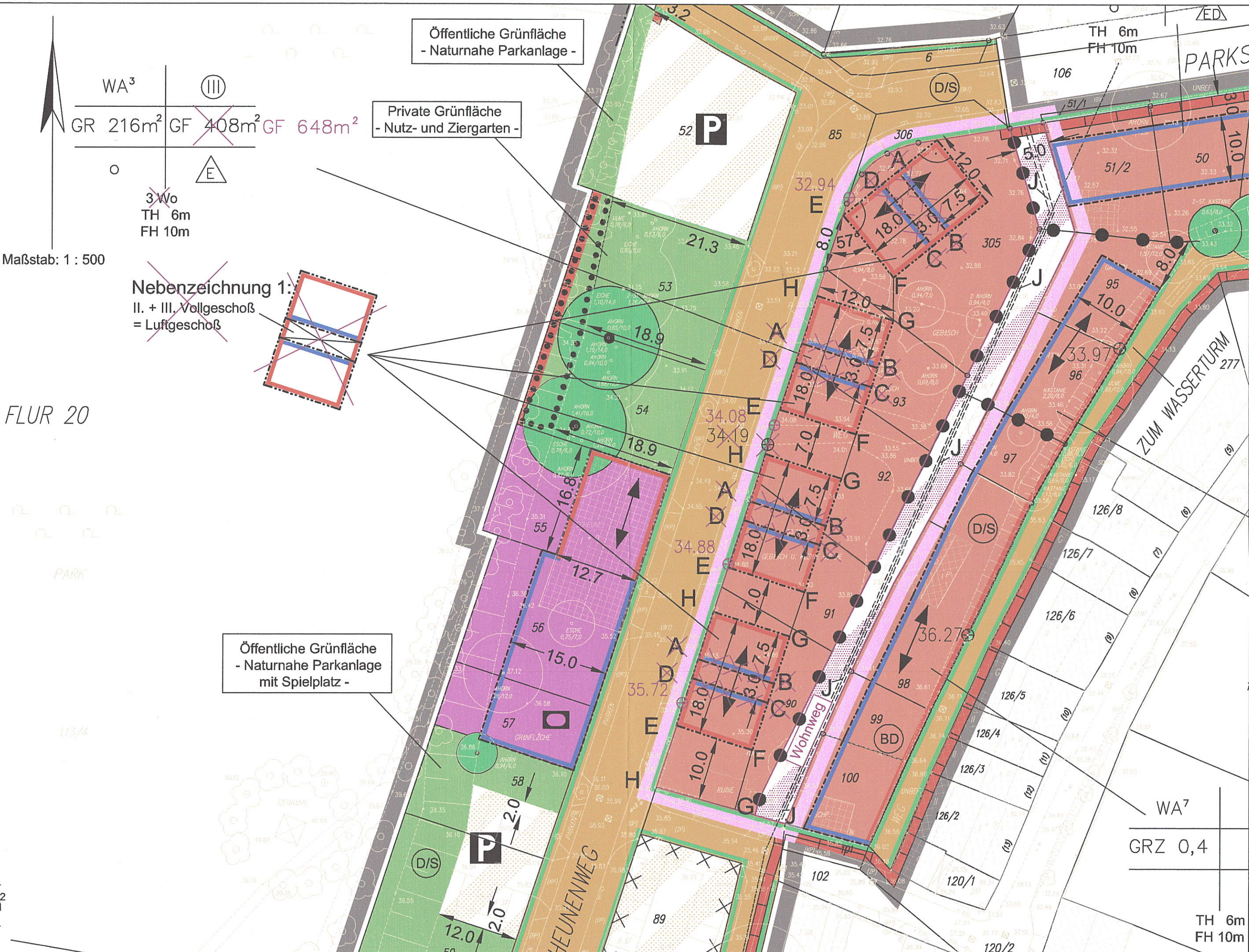


Bebauungsplan NAU 20/94 „Scheunenweg“ (2. Änderung) der Stadt Nauen

Teil A: Ursprungsbebauungsplan NAU 20/94 „Scheunenweg“



Teil A: Vergrößerter Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan mit Änderungen



Hinweis zur 2. Änderung:

Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farblich in violett hervorgehoben. Sie beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 20 / 94 „Scheunenweg“.

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 ¹
Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO)	z.B.	MI
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	z.B.	3 Wo
Geschossfläche als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	GF 408 m ² GF 648 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)	z.B.	III
als Höchstmaß zwingend		III
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über DHHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	TH 6 m FH 10 m
Traufhöhe	z.B.	TH 6 m
Firsthöhe	z.B.	FH 10 m
Höhenbezugspunkt über DHHN	z.B.	⊕ 34,29 ⊕ 34,08
Früchtling (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		⊕
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		○
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		⊕
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		⊕
Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		g
Baulinie (§ 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		■
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Straßenverkehrsfläche		■
Straßenbegrenzungslinie		— — — — —
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung		■
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche		■
Zweckbestimmung Wohnweg		■
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Öffentliche und private Grünflächen		■
z.B.		■
z.B.		■
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		■
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		■
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		■
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes		■
Streichung von Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ der Stadt Nauen		× × × ×
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße (§ 1 Abs. 4 und Nr. 16 Abs. 5 BauNVO)		■
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		■
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)		■
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)		■
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)		■

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

Acacia pseudoplatanus	Acer pseudoplatanus	Hedera helix
Aplis (in Sorten)	Acer campestre	Hydrangea petiolaris
Birne (in Sorten)	Carpinus betulus	Ligustrum vulgare
Südkirsche (in Sorten)	Hänge-Birke	Fagus sylvatica
Sauerkirchle (in Sorten)	Setula pendula	Crataegus spec
Pflaume (in Sorten)	Crataegus x laevigata	
	Prunus padus	
	Einfrüchtiger Weißdorn	
	Menziere	
	Sorbus aria	
	Schwedische Mehlbeere	
	Sorbus intermedia	

Planzeichenliste 1 - Einheimische Laubbäume

Planzeichenliste 2 - Obstbäume

Planzeichenliste 3 - Kletterpflanzen

Planzeichenliste 4 - Hecken

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 BauGB) (keine Anwendung auf den Änderungsbereich)
- 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 Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den für das jeweilige Wohngebiet bestimmte Höhenbezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Weitere Arten der Nutzung
 - In den baulichen Anlagen des WA¹ sind auf den Flächen ABCDA des 1. Vollgeschosses (Torne) jeweils max-2 Stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA¹ und WA² sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA¹ ist je angefangene 300 m² Geschossfläche nur ein Stellplatz auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in WA¹ sind Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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 WA¹ und WA² sind die Flächen EFGHE von Bauwerk freizuhalten und als Nutz- und Ziergarten anzulegen; hier ist mindestens ein heimischer Laubbaum (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 WA¹ und WA² sind die nördlichen Außenwände von Gebäuden mit selbststimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (1 Pflanze je angefangene 2,0 m) der Pflanzenliste 3 zu begrünen; Belichtungs- und Belüftungselemente sind zu halten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 9 BauGB) (keine Anwendung auf den Änderungsbereich)
 - Östlich des Scheunenwegs sind Schlaf- und Kinderzimmer nur in den den Parkflächen abgewandten Gebäudeteilen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA¹ sind Schlaf- und Kinderzimmer nur an dem dem Scheunenweg abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**
- Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BtGB
- Die nördlichen Außenwände der baulichen Anlagen im WA¹ und WA² sind ohne Öffnungen auszuführen; Belichtungs- und Belüftungselemente sind zulässig.
 - Im WA¹ sind Öffnungen in den Außenwänden im stehenden Format auszuführen und an den Längsseiten der Eingangsbereiche einseitig anzuordnen. In diesen Ansichten sind geringe Abweichungen vom stehenden Fensterformat zulässig. Alle Öffnungen sind 2-Rügelig auszuführen. Im Erdgeschoss sind straßenseitig (am Scheunenweg) bodentiefe Fenster (als Ausstritt dienende Öffnungen) unzulässig. Im 1. Obergeschoss sind straßenseitig (am Scheunenweg) bodentiefe Fenster mit französischem Balkon unzulässig.
 - Im WA¹ darf die Baulinie auf dem Scheunenweg abgewandten Längsseite im 1. Obergeschoss durch Balkone bis 2,00 m und im Erdgeschoss durch Terrassen bis 2,50 m überschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
 - Die Dachendeckung hat im WA¹ als keramische, matte, unglasierte Zieglendeckung im Normalformat aus Kupferbraunem Ziegeln zu erfolgen. Für die WA¹, WA² und WA³ werden die Farben rot bis rotbraun zugelassen.
 - Dachbänke dürfen im Traubereich 0,3 m und am Ortsgang 0,1 m nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten sind im WA¹ und WA² nicht zulässig. Hier sind nur liegende Dachflächenfenster zu beiden Seiten des Daches zulässig. Dachaufbauten sind im WA¹ straßenseitig am Scheunenweg nicht zulässig. Belichtungs- und Belüftungselemente sind zulässig. Im WA¹ sind auf der straßenseitigen Seite Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten sind nicht in der Dachfläche anzuordnen und bis zu einer maximalen Breite von 40 % der Gesamtbreite der Dachfläche zulässig.
 - Im WA¹ und WA² sind die Fassadenflächen in einheitlichem, einfarbigem und unlackiertem Holz oder rotbraunem bis gelb-braunem Klinker auszuführen. Im WA¹ sind die Fassadenflächen parallel zum Scheunenweg sowie auf der Südseite mit gleichem Material in Holz oder Klinker auszuführen. Die straßenseitige Seite sowie die Nordseite im WA¹ können in einem anderen Material ausgeführt sein.
 - Im WA¹ und WA² sind die Eingangsbereiche parallel zum Scheunenweg sowie die Zugänge zum straßenseitigen Garten als unlackierte Holzbohle 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 Schlaftruf ist zulässig. (Anlehnung an Scheunenweg)
 - Im WA¹ sind die Eingangsbereiche parallel zum Scheunenweg sowie die Zugänge auf der straßenseitigen Seite, in Anlehnung an ein Scheunentor, als stehende Elemente mit einer Höhe bis maximal 3 m auszuführen. Geringfügige Abweichungen vom stehenden Format (leicht begnadetes Format) sind zulässig. Die Eingangsbereiche (inkl. Schlaftruf) am Scheunenweg und auf der straßenseitigen Seite können in Holz ausgeführt oder vollverglast sein.
 - Die Grundstücke der WA¹ und WA² sind straßenseitig am Scheunenweg zwingend einzufrieden. Diese Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit offener Verlebung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der Fassade der Fassade bis zu einer Höhe von maximal 2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.
 - Sonstige Einfriedungen der Grundstücke im WA¹ und WA² sind als Holzzaun mit offener Verlebung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der Fassade der Fassade bis zu einer Höhe von maximal 2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, entsprechend der Pflanzenliste 4 zulässig. Ausnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
 - Im WA¹ (Wasserturm) ist in der 5. Ebene ein umlaufender Balkon mit einer Tiefe von maximal 1,10 m zulässig. (keine Anwendung auf den Änderungsbereich)
 - Abweichung vom Bauordnungsrecht
 - Im WA¹ darf an die Baulinie bis zur festgesetzten Traufhöhe von 6 m heran gebaut werden. Die erforderliche Tiefe der giebelseitigen Abstandsflächen beträgt hier abweichend vom Bauordnungsrecht 0,35, mindestens 3 m.
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
 - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1568) geändert worden ist
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BgnatAusGV) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
 - Brandenburgische Bauordnung (BauOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2006 (GVBl. Nr. 14, S. 220), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 39)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2014. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.05.2014 öffentlich bekannt gemacht.
Nauen, 12.05.2015
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.05.206 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich.
Nauen, 06.05.2015
(Unterschrift) - Der Bürgermeister -
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2015 gebilligt.
Nauen, 19.05.2015
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgedrückt.
Nauen, 26.05.2015
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- 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 08.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erkösen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.06.2015 in Kraft getreten.
Nauen, 09.06.2015
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

Hinweise

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Flurstücken 86, 87, 88, 89 (Teilbereich WA) Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durchzuführen. Ergibt die Untersuchung, 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.

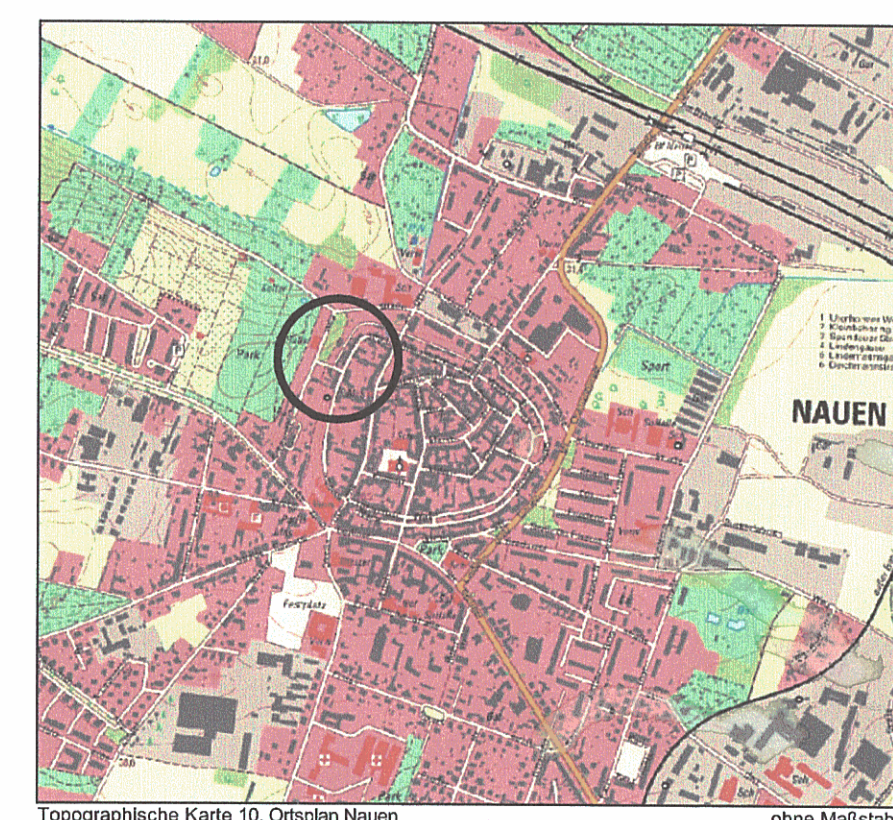
Gehölzenentfernung

Eine Entfernung der Gehölzstruktur (Beräumung und Fällung der vorhandenen Büsche und Hecken) ist während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollte ein Eingriff in die Vegetation während innerhalb dieser Zeit notwendig sein, ist dies durch einen entsprechenden Antrag gesondert bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahmen

Bei der Entfernung der Gehölze innerhalb des Plangebietes sind vor Beginn der nächsten Brutperiode (01. März eines jeden Jahres) Ersatzmaßnahmen in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind dabei drei artgerechte Brutstätten für den Haussperling aufzuführen. Für die Kohlmeise sind ebenfalls zwei artgerechte Brutstätten aufzuführen, um ihnen ein weites Nest in der näheren Umgebung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Kästen sind an einem Nussbaum auf dem Flurstück 4 (Flur 15, Gemarkung Nauen) außerhalb des Änderungsbereiches sowie an vier weiteren Bäumen der Stadt Nauen Flurstück 19/1 (Flur 15, Gemarkung Nauen) aufzuführen. Die Bäume der Stadt Nauen sind nummeriert (Baum-Nr. 1 bis 5; siehe Fotodokumentation in der Begründung). Die Anbringung der Nistkästen ist an vier dieser Bäume frei wählbar.



STADT NAUEN BEBAUUNGSPLAN NAU 20/94 „SCHEUNENWEG“ (2. ÄNDERUNG)

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 15 Flurstücke 90, 91, 92, 93, 106 (BA) und 305
Planungsgrundlage:	Lageplan vom 03.05.2008 (OvVI Dpt.-Ing. Andrew Böger, Ullnerweg 6, 14641 Nauen)
Planungsdatum:	Satzungsfassung, erstellt Februar 2015
Planverfasser:	IGF INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENBERGE mbH IGF Ingenieurbüro für Fachverfahren mbH - Köpcke Str. 20 - 14641 Nauen Tel. 030/2017004 - Fax 030/2017002

Abschrift