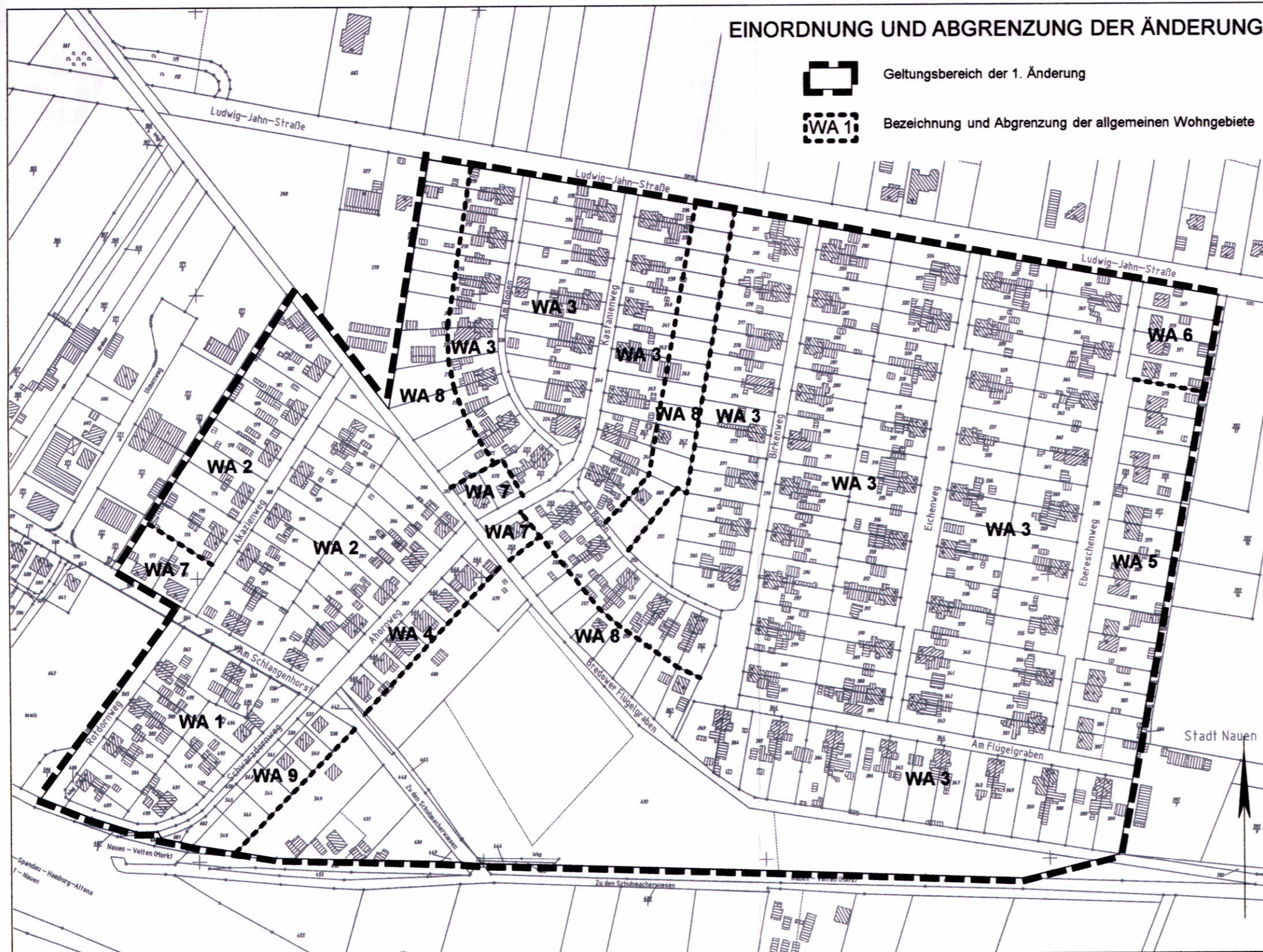


## EINORDNUNG UND ABGRENZUNG DER ÄNDERUNG



Geltungsbereich der 1. Änderung  
 Bezeichnung und Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete

Die Dachflächenfenster müssen vom Ortsgang mindestens 0,75 m entfernt sein. Bei Dachneigungen unter 30 Grad können Dachfenster mit Aufkeilrahmen ausgeführt werden. Bei Doppelhäusern sind in der straßenseitigen gemeinsamen Dachfläche entweder die Dachgauben zentriert als gemeinsame Schleppgaube mit 2 Fenstern oder zwei gleich große Dachflächenfenster mit einem Mindestabstand von jeweils 0,75 m zur Hausmitte und zum Ortsgang zu errichten. Im WA 2 sind die Dachgauben zentriert als gemeinsame Schleppgaube der Doppelhaushälften mit 2 Fenstern auszubilden. Die Regelungen zu Gauben und Dachflächenfenster gelten nicht für die von der Straße abgewandten Dachflächen und die rückwärtig angeordneten Gebäudeteile oder -anbauten.

**1.6.2 Dacheinschnitte und Dachbalkone**  
 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind auf den straßenseitigen Dachflächen unzulässig.

**1.6.3 Solarmodule auf Dachflächen**  
 Solarmodule sind nur auf den von der Straße abgewandten Dachhälften und auf den rückwärtig angeordneten Gebäudeteilen oder -anbauten zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das WA 8.

**1.7 Drempe**  
 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden im gesamten Plangebiet sind Drempe (Kniestockausbildung) nicht zulässig.

**1.8 Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden Außenwände von Gebäuden sind mit Glattputz als Putzfassaden oder Klinkerfassaden in hellen Farbtönen (angelehnt an RAL-Farbskala, Farbnr. 1001, 1002, 1013 bis 1015, 9001, 9002 oder 9010) auszuführen. Im WA 3, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Holzverschalungen an den Giebeltriecken der Wohngebäude Verschalungen aus Holz oder kleinformatigen Platten statthaft. Für den Sockelbereich sind Verklinkerungen oder Buntsteinputz bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens zulässig. Die Kantenlänge von kleinformatigen Platten darf 60 cm nicht überschreiten.

**1.9 Öffnungen der Fassade**  
 Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Öffnungen für Fenster müssen allseitig von Wandfläche umschlossen sein. Tür- und Toröffnungen müssen dreiseitig von Wandfläche umgeben sein. Der die Öffnung umgebende Wandbereich muss mindestens eine Breite von 0,30 m aufweisen. Öffnungen sind rechteckig als stehendes Format auszubilden. Liegend ausgebildete Öffnungen sind für Fenster zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass stehende Formate gebildet werden. Die Festsetzungen gelten nicht für die von der Straßenseite abgewandten Gebäudewände und die rückwärtig angeordneten Gebäudeteile oder -anbauten.

**1.10 Doppelhäuser**  
 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Dachaufbauten sowie der Gestaltung und der Öffnungen der Fassaden gemäß den Teilziffern 1.2, 1.4, 1.5, 1.7 und 1.8 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einheitlich zu gestalten. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudewände der Doppelhaushälften müssen gleich lang sein. Öffnungen in diesen Wänden sind symmetrisch zur Mittellinie des Doppelhauses anzuordnen. Im WA 5 müssen die Doppelhäuser einen Gebäudeversatz von mindestens 1,0 m aufweisen.

**2 Nebenanlagen und Garagen**  
 Für jedes Baugrundstück sind nur ein Nebengebäude und nur eine Garage zulässig. Die Grundfläche des Nebengebäudes darf 30 m<sup>2</sup> und die der Garage darf 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gewächshäuser bleiben von dieser Regelung unberührt.

**3 Einfriedungen**  
 3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nicht als geschlossene Wand auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Gemauerte und betonierte Sockel dürfen nicht höher als 0,5 m über Oberkante Gehweg ausgeführt werden.  
 3.2 Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun offene Einfriedungen oder als Hecke mit Pflanzen gemäß Liste 7 zulässig.

**4 Werbeanlagen**  
 4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich nur in Erdgeschosshöhe zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf maximal 5 % und höchstens 1,5 m<sup>2</sup> der jeweiligen Außenwandfläche betragen. Werbeanlagen dürfen wichtige Gliederungselemente der Fassade, wie Tür- und Fensteröffnungen, nicht überdecken.  
 4.2 Werbeanlagen als Blink- und Leuchtwerbung sind unzulässig.

### Änderung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Geltungsbereich für die Änderung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung". Dies sind mit Stand vom 23.02.2012 die Flurstücke 170 teilw., 172-206, 207 teilw., 210-221, 222/1, 223/1, 224-229, 231-246, 247/1, 247/2, 248, 250-252, 253/1, 253/2, 254-257, 259-261, 262/1, 262/2, 263-343, 344/1, 344/2, 345-375, 376/1, 376/3, 377/1, 378-390, 432, 442-445, 446/1-446/7, 448-451, 458, 459, 488-494, 496/2, 499, 500, 502-505, 537-546, 548, 554, 556-565, 624, 625, 667, 668, 679-682 der Flur 10, Gemarkung Nauen.

Das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) umfasst die Flurstücke 488-494, 496/2, 499, 500, 502-505, 557, 559, 561 und 563.

Das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) umfasst die Flurstücke 174-187, 189-201 und 203-206.

Das allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) umfasst die Flurstücke 210-221 jeweils teilw., 222/1, 223/1, 224-227, 229, 231-235, 236-243 jeweils teilw., 245 teilw., 246 teilw., 247/2, 248 teilw., 250 teilw., 253/1, 254-257 jeweils teilw., 259-261 jeweils teilw., 262/1, 263-269, 271-332, 334-343, 345-368, 388-390, 554, 624 und 667.

Das allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) umfasst die Flurstücke 446/1-446/7, 679 und 680.

Das allgemeine Wohngebiet 5 (WA 5) umfasst die Flurstücke 373-375, 376/1, 377/1 und 379-387.

Das allgemeine Wohngebiet 6 (WA 6) umfasst die Flurstücke 369-372.

Das allgemeine Wohngebiet 7 (WA 7) umfasst die Flurstücke 172, 173, 253/2, 625 und 673.

Das allgemeine Wohngebiet 8 (WA 8) umfasst die Flurstücke 210-221 jeweils teilw., 236-243 jeweils teilw., 245 teilw., 246 teilw., 247/1, 248 teilw., 250 teilw., 253/2, 254-257 jeweils teilw., 259-261 jeweils teilw., 262/2, 555 und 668.

Das allgemeine Wohngebiet 9 (WA 9) umfasst die Flurstücke 537-546, 548, 681 und 682.

Bisherige bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Änderungen

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind gekennzeichnet. Streichungen sind durchgestrichen. Ergänzungen sind kursiv geschrieben und gepunktet unterstrichen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Wohngebäude

1.1 Geschossigkeit  
 Im WA 6 ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

**1.2 Dachform**  
 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Für rückwärtig angeordnete Gebäudeteile oder -anbauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

**1.3 Dachneigung**  
 Für die Baugebiete WA 1, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 wird eine Dachneigung von 45 Grad, für das WA 2 eine Dachneigung von 50 Grad festgesetzt. Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind für die von der Straße abgewandten Dachhälften Dachneigungen zwischen 20 Grad und 45 Grad (WA 1, WA 3 bzw. 50 Grad (WA 2)) zulässig. Für rückwärtig angeordnete Gebäudeteile oder -anbauten sind Dachneigungen von 20 Grad bis 45 Grad zulässig. Im WA 4 muss die Dachneigung entweder 15 oder 45 Grad betragen. Im WA 5 muss die Dachneigung entweder 27 oder 45 Grad betragen.

**1.4 Firstrichtung**  
 Die Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen (gemäß zeichnerischer Festsetzung) gelten nicht für die rückwärtig angeordneten Gebäudeteile oder -anbauten. Die Firshöhe des rückwärtig angeordneten Gebäudeteils oder -anbaues muss mindestens 50 cm unter der Firshöhe des traufständigen Hauptgebäudes liegen.

**1.5 Dacheindeckung**  
 Die Dacheindeckung hat mit Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen klassisch-rot, ziegelrot, naturrot, dunkelbraun, granit oder braun zu erfolgen. Abweichend von dieser Regelung sind im WA 4 und WA 5 Dacheindeckungen aus Bitumenschindeln und aus kleinformatigen Plattendeckungen in den vorgenannten Farbtönen zulässig. Die Kantenlänge von kleinformatigen Platten darf 60 cm nicht überschreiten. Auf rückwärtig angeordneten Gebäudeteilen oder -anbauten sind auch Bitumen- und Plattendeckung zulässig. Dacheindeckungen in blauen, gelben, grünen und violetten Farbtönen sind unzulässig.

**1.6 Dachaufbauten**  
 1.6.1 Dachgauben und Dachflächenfenster  
 Für Wohngebäude sind Dachgauben oder Dachflächenfenster zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgaube, bzw. und der Dachflächenfenster je Dachfläche darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Die Gaube muss vom Ortsgang mindestens 2 m entfernt, von der Traufe mindestens 4 Ziegeleihen und vom First mindestens 5 Ziegeleihen getrennt sein. Die Gauben sind nur als Schleppgauben auszubilden.

**Ämtliche Vermerke**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
 Nauen, den 19.03.2013  
 Der Bürgermeister

2. Der Entwurf der Änderung, Stand April 2012 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2012 bis einschließlich 01.11.2012 öffentlich ausgelegen. Den berührten Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Nauen, den 19.03.2013  
 Der Bürgermeister

3. Der geänderte Bebauungsplan, Stand Dezember 2012 wurde am 11.03.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Nauen, den 19.03.2013  
 Der Bürgermeister

4. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Nauen, den 25.03.2013  
 Katasteramt

5. Die Satzung über den geänderten Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Nauen, den 27.03.2013  
 Der Bürgermeister

6. Der Beschluss der 1. Änderung ist am 02.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Nauen, den 02.04.2013  
 Der Bürgermeister

Abschrift 2

# Bebauungsplan NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen

## 1. ÄNDERUNG

Dezember 2012

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer  
 Stadtplanung • Stadtforschung  
 Kastanienallee 16, 12623 Berlin  
 Tel.: (030) 56 58 34 27  
 Fax: (030) 56 58 34 28

