



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
- Auf den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 sind ausschließlich Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten darf unter Einrechnung aller in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO
- Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein "Stufengeschoss" handelt, dessen Grundfläche maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Außenwände an mindestens zwei sich gegenüberliegenden Seiten des Baukörpers um mindestens 1,0 m hinter die Außenwände des darunterliegenden Vollgeschosses zurückbleiben, und wenn die festgesetzte Geschöfllächenzahl nicht überschritten wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 und 5 BauNVO
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschöfllächen sind in allen Baugebieten die Flächen von Aufenthalten in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO
- Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur in den für sie bestimmten Bereichen zulässig. Sie sind mit einer Erdoberfläche mindestens 0,80 m zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.
Ausnahmen von der vorgeschriebenen Erdoberfläche können für Wege, Zufahrten und einzelne technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
- Tiefgaragen unter Gebäuden bzw. innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 5,0 m überschreiten, wenn diese Bereiche mit einer Erdoberfläche von mindestens 0,80 m versehen werden, und wenn der nach § 19 Abs.4 BauNVO festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
- Zusätzlich zu den festgesetzten Stellplatzflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1-5 und WA 9 ebenerdige Stellplätze zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau angelegt werden, und wenn durch sie der in textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
- Auf sämtlichen Baugrundstücken sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO
- Außer Schwimmbecken, Gewächshäuser, Kioske, Anlagen für Tierhaltung und Werbeanlagen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
- Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zugelassen werden, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind und in die gärtnerische Außenanlagengestaltung einbezogen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 und 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs.2 BauNVO

- Die private Verkehrsfläche (Privatstraße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmenseigentümer zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Die Querschnittsdimension der Straßenverkehrsflächen C und R1/R2 ist gemäß den Nebenzeichnungen 1 und 2 des Bebauungsplans vorzunehmen.
Die Einteilung der anderen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25 a,b BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 BgblNatSchG
- In den öffentlichen Grünflächen muß der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20% betragen. Der Pflanzbestand der Gehölzflächen muß die Gehölzflächen mindestens 10% betragen. Nichtheimische Nadelgehölze sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.1 und 8 BgblNatSchG
- Innere der öffentlichen Parkanlage ist im östlichen und westlichen Teil je ein öffentlicher Spielplatz anzulegen. Die Gesamtgröße beider Spielplätze muß mindestens 2.900 qm betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.5 und 22 BauGB
- In allen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenweg, Asphaltbelag und Betonstein sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 7 Abs.2 Satz 1 und Abs.3 Nr.4 BgblNatSchG
- Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Mindestens fünf Stellplätze ist ein Baum innerhalb einer mindestens 4,5 m großen Pflanzinsel zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 und 25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 BgblNatSchG
- Die Planstraßen A, B und R1/R2 sowie die Schützenstrasse sind als Alleen auszubilden und innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. der mittig gelegenen Grünfläche beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Der Höchstbestand der zu pflanzenden Bäume beträgt 15,0 m. Dies gilt nicht für Straßenabschnitte, die direkt an die öffentliche Parkanlage grenzen.
Die Pflanzabstände der Bäume können ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für Zufahrten o.ä. erforderlich ist. Privatstraßen sind nur eine Baumreihe zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 und 25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 BgblNatSchG
- Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Mühlweg sind hochstämmige Obstbäume als Ergänzung der vorhandenen Obstbaumreihe in einem Höchstbestand von 15,0 m zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 und 9 BgblNatSchG
- Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar.
Der Mindestumfang beträgt bei Laubbäumen 20/25 cm, bei Obstgehölzen 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 und 9 BgblNatSchG
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Planstraßen R1 und R2 sind als Wiesenflächen anzulegen. 10% der Flächen sind mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.1 BgblNatSchG
- Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist als naturnahes Gewässer mit unterschiedlichen Wasserständen anzulegen und zu bepflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.1 BgblNatSchG
- Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.4 BgblNatSchG
- Ungegliederte Außenwandflächen von Wohngebäuden sind ab einer Größe von 100 qm zu begrünen. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Stellplatzpferden sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.2 BgblNatSchG
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an dem direkt an der Hamburger Straße liegenden Gebäude mit drei zweigleisig vorgeschriebenen Vollgeschossen
- entlang der Hamburger Straße und an der nord-westlichen Gebäudefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 40 dB aufweisen,
- an der süd-östlichen Gebäudefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der von der Hamburger Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an dem nördlichen Gebäudefassade der von der Hamburger Straße aus in der zweiten Baureihe stehenden Gebäude die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraßen A und R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,rez}$ nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

LEGENDE

- Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - KITA Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte
 - Baugrenze
 - Baulinie (zwingend)
 - Fläche für Stellplätze
 - Fläche für Tiefgaragen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsbenutzter Bereich
 - Private Verkehrsfläche
 - Grünfläche
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Bestand Gebäude
 - III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,3 Grundflächenzahl GRZ
 - 1,1 Geschöfllächenzahl GFZ
 - o offene Bauweise
 - GSt Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
 - Zufahrtsbereiche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Richtungsfahrbahnen
 - Planstraßenbezeichnung
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Zweckbestimmung Parkanlage
 - Regenwasser-Rückhaltebecken
 - Geltungsbereichsgröße des Bebauungsplans
 - Bestand Flurstücke mit Flurstücksbezeichnung

Die verwendete Planunterlage 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans NAU 0015/93 - SW A2 - wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.1998 beschlossen (Beschluss Nr. 177/98). Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nauen am 06.07.1998 erfolgt.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauNVO ist am 12.06.1995 durchgeführt worden.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs.1 BauNVO bestimmt.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat gemäß § 1 Abs.1 BauNVO der Zeit vom 16.06.1998 bis zum 06.07.1998, während welcher Zeit für die öffentliche Auslegung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung die Öffentlichkeit zur Verfügung steht, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Besuchen und Anlegen von Unterschriften und die öffentliche Auslegung der Begründung vorgeschrieben sind, am 06.07.1998 im Amtsblatt der Stadt Nauen veröffentlicht.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

7. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 12.10.1990, der Kreisbeschluss (Kaltaktenkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 12.12.1997.
Nauen, am 12.11.1997
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschriebenen Bedingungen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs.2 i.V.m. § 15 Abs.1 Satz 2 BauNVO durchgeführt.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.1998 beschlossen (Beschluss Nr. 177/98). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.1998 beschlossen (Beschluss Nr. 177/98).
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.1998 (Beschluss Nr. 15.02.1998) genehmigt.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

12. Die Nichtaufhebung wurde durch den satzungsbändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2003 (Beschluss Nr. 177/03) genehmigt. Die Nichtaufhebung wurde durch die Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.02.2004 (Beschluss Nr. 15.02.2004) genehmigt.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Basis der Dienstunterlagen öffentlich bekannt gemacht werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.06.1998 im Amtsblatt der Stadt Nauen veröffentlicht. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nauen am 06.07.1998 erfolgt.
Nauen, am 16.06.1998
Der Bürgermeister: *Ulrich Pfeiffer*

STADT NAUEN
BEBAUUNGSPLAN NAU 0015/93
"SW A2"

KREIS HAVELLAND, GEMARKUNG NAUEN
Flur 18, Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 229, 232, 233, 234 und 235 (teilweise)
Flur 20, Flurstücke 234/2 und 235 (teilweise), 236/1 (ganz), 238 (teilweise)

im Auftrag der Stadt Nauen:
Stadt- und Architekturbüro Wittenberg & Weinecke, Berlin
Ökologie & Planung, Berlin