

Bebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ 3. Änderung der Stadt Nauen



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 l. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO l. V. m. z. B. 0,3
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,3	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 BauNVO l. V. m. § 20 BauNVO
(3.)	Bauweise, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(15.)	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Geltungsbereich	
	Planzeichen ohne Normcharakter	1. Art der Nutzung 2. Geschosshöhe 3. Grundflächenzahl 4. Keine Festsetzung
	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)	
	Kartengrundlage	Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung z. B. 484
	Bestehendes Gebäude	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets	
	Schieber Wasser	
	Schacht	
	Laterne	
	Laubbaum/Nadelbaum mit Durchmesser Stamm/Krone	
	Höhenpunkt mit Höhe über DHHN '92	
	Garage	
	Geschosse	

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf unter Einrechnung aller in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind ebenerdige Stellplätze zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau angelegt werden, und durch sie der laut textlicher Festsetzung Nr. 1.5 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.
- Außer Gewächshäuser, Kioske, Anlagen für Tierhaltung und Werbeanlagen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.
- Die der 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.
- Grünordnerische Festsetzungen
- Auf sämtlichen 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 Abgang zu ersetzen.
- Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplatzergolen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Hierbei ist auf 10 m² eine Pflanzung vorzunehmen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 3.2, 3.3 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

PFLANZLISTE

EMPFOHLENE GEHÖLZE

Obstgehölze	Kernobst	Südkirschen	Steinobst
Apfel-Dorn Berg-Ahorn Esche Feld-Ahorn Hainbuche Röstkastanie Rot-Dorn Spitz-Ahorn Stiel-Eiche Traubenkirsche Winter-Linde Baum-Hassel Sommer-linde	(Baumanns Renette) (Schöner von Boskoop) (Apfel aus Croncels) Erwin Bauer Gelber Bellefeur Goldparmäne Jacob Lebel James Greive Klarapfel Landsberger Ontarioapfel Roter Boskoop Roter Kantapfel Wilhelmmapfel	Büttners Rote Knorpel Große Gemersdorfer Hedeltinger Kassins Frühe Werdersche Braune Sauerkirchen Schattenmorelle Werdersche Glaskirsche Pflaumen Altham Czar Emma Leppermann Große Grüne Renekloide Sünder Auszweitsche Ontariopfäume Stanley	(Büttners Rote Knorpelkirsche) (Hedeltinger Riesenkirsche) (Kassins Frühe Herzkirsche) (Graf Althans Renekloide) (The Czar)
Bilmer Bosca Flaschebirne Clapps Liebling Gellert Köstliche von Charnou Konferenzbirne Paris Williams Christ	(Weiße Klarapfel) (Landsberger Renette) (Danziger Kantapfel) (Kaiser Wilhelm)	(Gellerts Butterbirne) Nordhäuser Winterorelle (Gräfin von Paris) (Williams Christbirne)	
Kletterpflanzen Efeu Geißblatt Hopfen Wald-Geißblatt Waldrebe	Hedera helix Lonicera carpifolium Humulus lupulus Lonicera periclymenum Clematis vitalba		

SORTIMENTSLISTE

ABSCHLIESSENDE AUFLISTUNG DER ZENTRENRELEVANTEN SORTIMENTE IN DER STADT NAUEN

Bezeichnung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61.0	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	X
47.75	Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (fw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.76.1 (fw.)	Augenoptiker	X
47.76.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	X
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (fw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaugen u. A.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. A.; Bettwaren)	
47.54 (fw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespiele Ton- und Bildträger	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (fw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Nauen, 21.04.2016

(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 09.11.2015 bis zum 09.12.2015 während folgender Zeiten:
Mo. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr
Di. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 17.00 Uhr
Mi. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr
Do. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 18.00 Uhr
Fr. 8.30 - 12.30 Uhr
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nauen, 21.04.2016

(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 23.04.2015. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Nauen, 23.04.2016

(Unterschrift und Siegel) - Der Vermessungsingenieur -
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 04.04.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.04.2016 gebilligt.
Nauen, 21.04.2016

(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.
Nauen, 21.04.2016

(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 25.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.04.2016 in Kraft getreten.
Nauen, 26.04.2016

(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

HINWEISE

Gehölzentrückung

Für Fällungen ist ein entsprechender Antrag bei der Stadt Nauen zu stellen. Gefällte Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

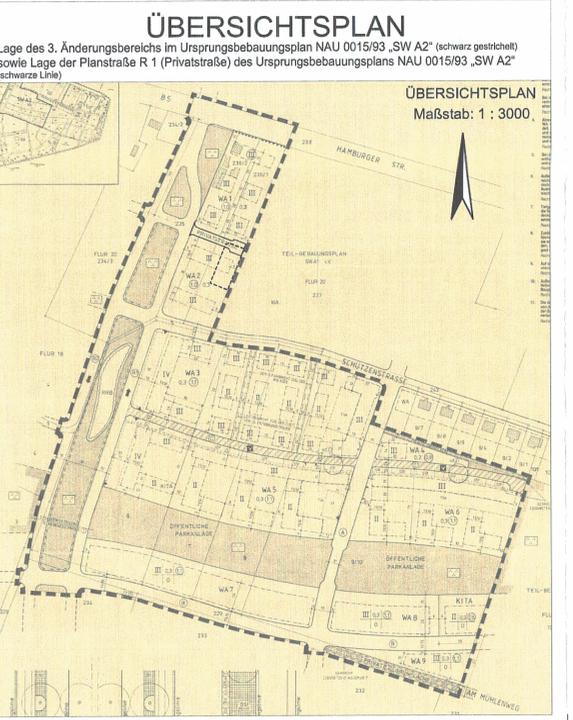
Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

Löschwasser

Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Ausführung hat entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen. Die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei Stichstraßen (Länge > 50 m) müssen entsprechende Wendemöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h (Allgemeines Wohngebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden weiterhin zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 100 m von den jeweiligen Gebäuden entfernt sein.



RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Stadt Nauen
Bebauungsplan
NAU 0015/93 „SW A2“ 3. Änderung

Planbereich: Gemarkung Nauen, Flurstücke 484
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (23.04.2015), ÖDVI Dist.-Htg. Andreä Bldg., Uferweg 8, 14641 Nauen
Planungsstand: Satzungsfassung, erstellt Februar 2016

Planverfasser: IGF
INGENIEURBÜRO FALKENRÖDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenröde mbH - Ratzler Str. 28 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/76700 - Fax: 03321/767020

Abschrift