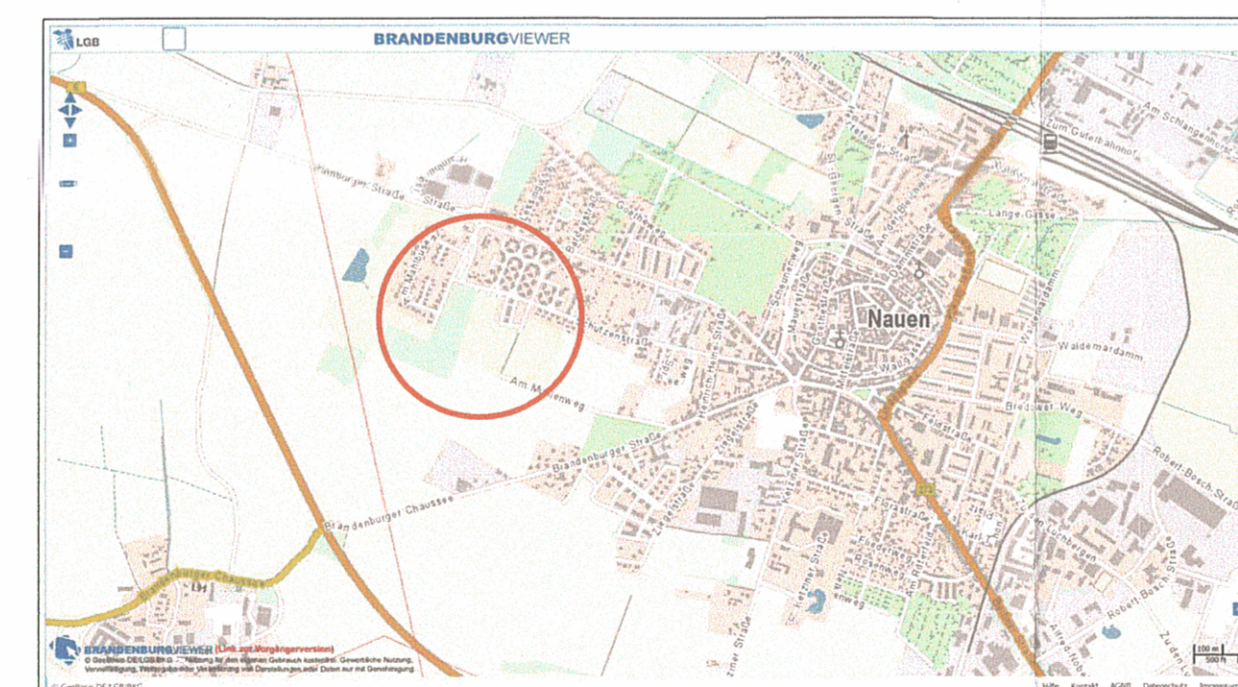
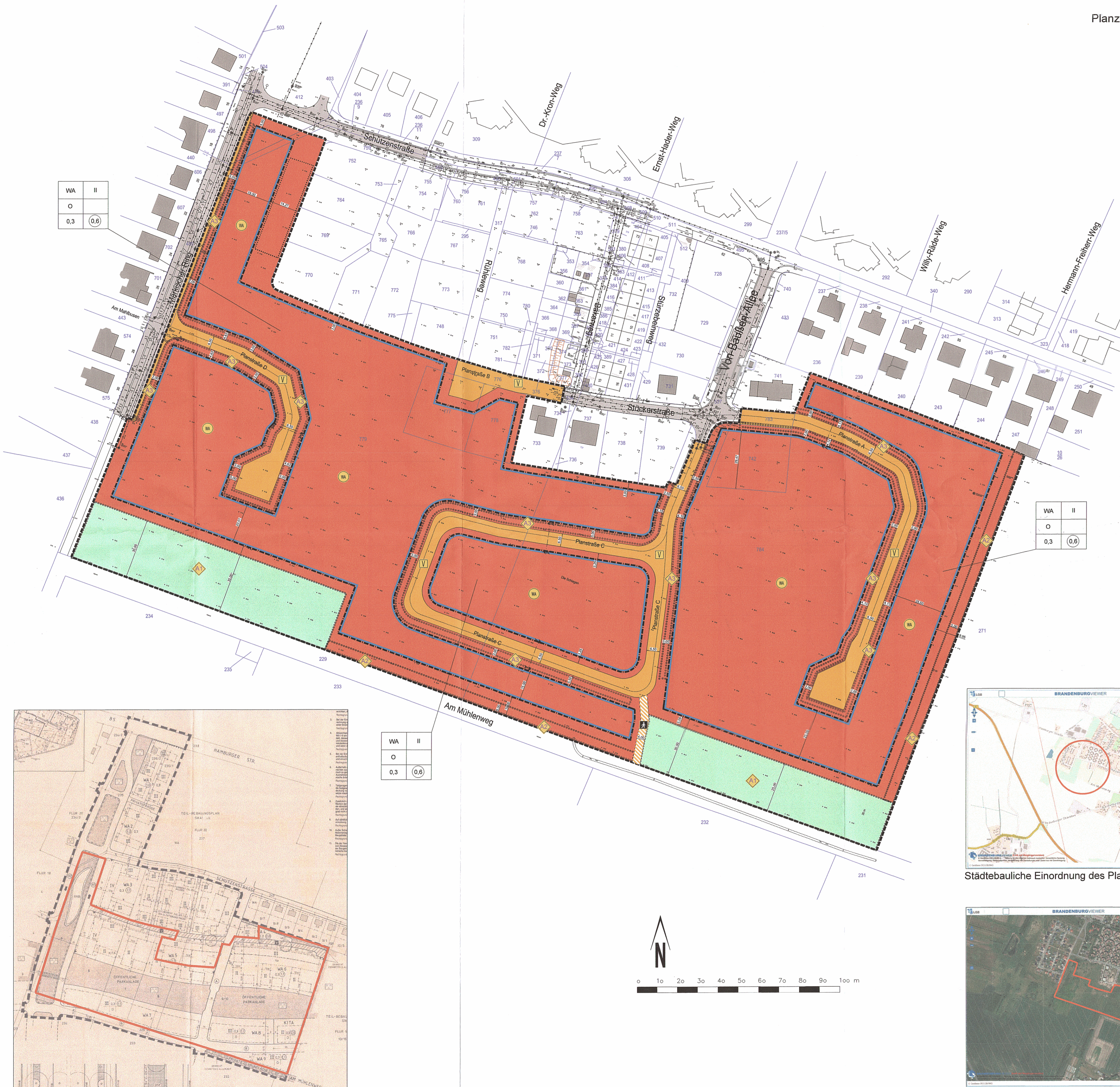


Planzeichnung - Teil A



Städtebauliche Einordnung des Plangebietes



Änderungsbereich in Luftbildübersicht

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA II
O
0.3 0.6

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA II
O
0.3 0.6

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Grün- und Radweg

Pflanzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB)

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Bezeichnung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
Topografie; Höhenlinien, Böschungen und Höhenangaben
Gebäudebestand / außerhalb des Geltungsbereiches (Dokumentation zur Visualisierung der städtebaulichen Einbindung)
Verkehrsflächen (Dokumentation außerhalb des Geltungsbereiches)

Hinweise:

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Im gesamten Geltungsbereich können Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden zutage kommen. Die Regelungen des § 11 BldgSchG sind von Vorhabenträgern zu beachten.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 23. Februar zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Bundesrechtliche Bauordnung (BauBO) Bundesrechtliche Bauordnung (BldgO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 224; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, (BGBl. I/14, S. 39)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1327), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Baubehälter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1507) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht zulässig sind somit Betriebe des Behebungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in allen Baugebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3. Außer Gewächshäuser, Kioske, Anlagen für Tierhaltung und Werbeanlagen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

4. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind und in die gärtnerische Außenanlagengestaltung einbezogen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

5. Als maximale Firsthöhe sind in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) 10,50 m zulässig. Die Firsthöhenbemessung der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Straßenverkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Grundstücks mit der Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist der Höhenbezugspunkt an der Straßenseite zu nehmen, von der aus das Grundstück verkehrlich erschlossen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbäum bzw. zwei Obstbäume in der Baumschulqualität Hochstamm anzupflanzen. Vorhandene Bäume auf den Grundstücken sind anrechenbar. Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraßen sind anrechenbar. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenliste 1 "Laubbäume" anrechenbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt bei Laubbäumen 18-20 cm oder bei Obstbäumen Mindeststammumfang 10-12 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. 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 Stellplatzergolen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Fassade ist eine Pflanze anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A1 sind mit insgesamt 140 Stk. Obstbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm zu bepflanzen. Die Flächen sind dauerhaft als Wiese anzulegen. Sämtliche Bebauung auf den Flächen ist ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A2 sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern in der Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch 60-80 cm zu bepflanzen. Je 2 Quadratmeter ist ein Gehölz zu pflanzen. Es sind Pflanzarten der Pflanzenliste 2 "Sträucher" zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

11. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A3 ist entlang des Straßenverlaufs mit Bäumen zu bepflanzen. Je angefangene 20,00 m Grundstücksgrenze entlang der Planstraßen ist jeweils ein Laubbäum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich Japanische Zierkirsche oder Rotdorn zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste 1 - Laubbäume

- Silberweide... Salix alba
- Stieleiche... Quercus robur
- Traubeneiche... Quercus petraea
- Flatterulme... Ulmus laevis
- Winterlinde... Tilia cordata
- Bergahorn... Acer pseudoplatanus
- Eibenerle... Sorbus torminalis
- Gemeine Birke... Betula pendula
- Weißbuche... Carpinus betulus
- Feldahorn... Acer campestre
- Obstbäume als Hochstamm

Pflanzenliste 2 - Sträucher

- Acer campestre... Feld-Ahorn
- Crataegus laevigata... Zweigflügel Weißdorn
- Crataegus monogyna... Eingriffeliger Weißdorn
- Malus sylvestris agg... Wild-Äpfel
- Prunus spinosa... Schwarzdorn
- Schlehe
- Pyrus pyrastragg... Wild-Birne
- Rhamnus cathartica... Kreuzdorn
- Rosa canina agg... Artengruppe Hund-Rose

12. Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einzelhandel“ (Bebauungsplan "Einzelhandel" der Stadt Nauen vom 04.06.2010 textliche Festsetzung 6) wird ergänzend festgesetzt:

(1) In den allgemeinen Wohngebieten wird die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten 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.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Bebauungsplan NAU 0015/93

"SW A2"

2. Änderung "Gartenstadt Nauen"

Datum	Zeichen	Aufgestellt
bearbeitet 05/16	Redmann	STADT NAUEN Rathausplatz 1 14641 Nauen
gezeichnet 05/16	Redmann	
geprüft		Bearbeitet: DGS, Ing. (FH) Heiko Schmidt Geplante 10 14755 Seefeld Str. 10 Tel. 03387/70 854 Fax 90 672 eMail: stadt.nauen@stadtnauen.de www.stadtnauen.de
Datum	08.05.2016	
Maßstab	1 : 1.000	

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat die Änderung des Bebauungsplanes am 06.07.2015 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, den 04.07.2016

L. Wolf
Bürgermeister



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt.

Nauen, den 04.07.2016

L. Wolf
Bürgermeister



Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgeteilt.

Nauen, den 04.07.2016

L. Wolf
Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung, Amtsblatt Nr. 4... am 08.08.16... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Nauen, den 09.07.16

L. Wolf
Bürgermeister



Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 03.09.1997; Abl. Bbg. S. 845). (Die 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gewährleistet.)

Nauen, den 04.07.2016

L. Wolf
Bürgermeister

Siegel

Öffentlich
staatl. bestellter Vermesser

Abschrift