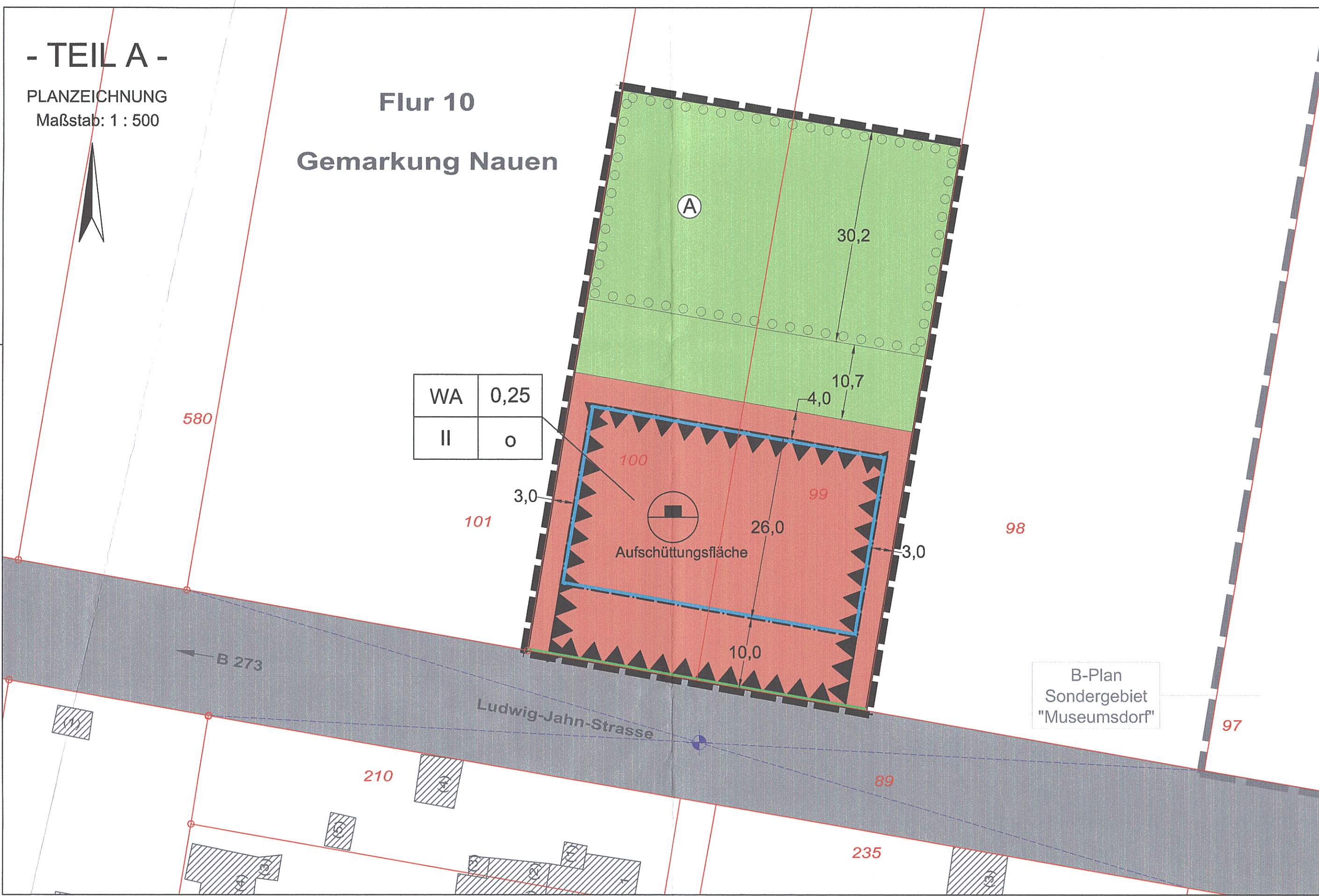


# Bebauungsplan „Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Nauen



## ZEICHENERKLÄRUNG

| ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN |  |
|-----------------------------|--|
| (1.) ... (15.)              | Nummerierung lt. Planzeichenverordnung   |
| (1.)                        | Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO   |
| <b>WA</b>                   | Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO   |
| (2.)                        | Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  |
| 0,25                        | Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,25 § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO  |
| II                          | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO  |
| (3.)                        | Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB   |
|                             | Baugrenze § 23 BauNVO  |
|                             | offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO   |
| (6.)                        | Verkehrsräume § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
|                             | Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
| (9.)                        | Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  |
|                             | private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB  |
| (11.)                       | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB   |
|                             | Fläche für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und Abs. 6 BauGB   |
| (13.)                       | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB     |
|                             | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Fläche A) § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB |
| (15.)                       | Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB  |
|                             | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 18 Abs. 1 BauNVO   |
|                             | Höhenbezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2.2   |
|                             | Planzeichen ohne Normcharakter Maßzahlen für die Vermauerung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)                               |
|                             | Angrenzender Bebauungsplan (Sondergebiet "Museumsdorf")  |
|                             | Nutzungsschablone  |
|                             | 1. Art der Nutzung<br>2. Grundflächenzahl (GRZ)<br>3. Geschossigkeit<br>4. Bauweise  |
|                             | Kartellgrundlage   |
|                             | Flurstücksgrenze   |
|                             | Flurstücksbezeichnung z. B. 100  |
|                             | Bestehendes Gebäude  |
|                             | Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets  |

## - 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 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird 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.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist für die Hauptanlage eine Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> je Baugrundstück festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Fläche für Aufschüttungen Auffüllungen der Baugrundstücke bis auf Höhe der Fahrbahnhöhe der „Ludwig-Jahn-Straße“ zulässig. Bei der für die Aufschüttung festgesetzten Geländehöhe innerhalb der Fläche für Aufschüttungen wird als Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt des südwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 101 und des nordwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 210 mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 97 und dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 235 (jeweils Flur 10, Gemarkung Nauen) festgesetzt. Maßgeblich ist die Fahrbahnhöhe zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.
- 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: Giebel, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO
- Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Erforderliche Stellplätze und Garagen sowie deren Zuwegungen sind nur innerhalb des Baufeldes und im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der südlichen Plangebietsgrenze zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A), sind auf einer Fläche von 1,464 m<sup>2</sup> insgesamt 15 Bäume und 150 Sträucher anzupflanzen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelbare Baugrundstücksfläche sind 1 Baum oder 10 Sträucher zu pflanzen. Adäquat können auch pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden und der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des ML und MUGV ist zu berücksichtigen.
- Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

## SORTIMENTSLEISTE

| Bezeichnung gen. WZ 2008* | Sortiment   | davon nahversorgungsrelevant |
|---------------------------|---|------------------------------|
| 47.2                      | Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren   | X                            |
| 47.81.0                   | Bücher  | X                            |
| 47.82.1                   | Zeitschriften und Zeitungen   | X                            |
| 47.73                     | Apotheken (Arzneimittel)  | X                            |
| 47.74                     | Medizinische und orthopädische Artikel  | X                            |
| 47.75                     | Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel  | X                            |
|                           | Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)   | X                            |
| 47.76.1                   | Blumen  | X                            |
| (hw.)                     | (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)   |                              |
| 47.78.1                   | Augenoptiker  | X                            |
| 47.78.9                   | Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen  | X                            |
| 47.43                     | Geräte der Unterhaltungselektronik  |                              |
| 47.51                     | Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren) |                              |
| (hw.)                     | Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefriergeräte und -ruhen)  |                              |
| 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                     | Belegte Ton- und Bildträger   |                              |
| 47.65.0                   | Spielwaren  |                              |
| 47.71                     | Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungsbegehör)   |                              |
| 47.72.1                   | Schuhe  |                              |
| 47.72.2                   | Lederwaren und Reisegepäck  |                              |
| 47.76.2                   | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere   |                              |
| 47.84.1                   | Fahrräder, Fahrradsätze und -zubehör  |                              |
| 47.84.2                   | Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)  |                              |
| (hw.)                     | Uhren und Schmuck   |                              |
| 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

## HINWEISE

**Gehölzentransport:**  
Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist zwar keine Entfernung von Gehölzen vorherzusehen, dennoch sei der folgende Hinweis zur Gehölzentransport genannt. Da sich das Gebiet derzeit im Außenbereich befindet, ist die Anwendung der Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland erforderlich. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind geschützte Bäume, die für eine Umsetzung gefällt werden müssen, zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich zukünftig die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen. Für die Fällung von Bäumen ist ein entsprechender Antrag zur Fällung der Bäume bei der Stadt Nauen zu stellen. Anschließend sind die gefällten Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung auf demselben Grundstück auszugleichen.

Derzeit sind keine Gehölzentransporte vorgesehen. Sollten jedoch aus derzeit nicht bekannten Gründen Gehölzentransporte vorgenommen werden, ist grundsätzlich darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen grundsätzlich nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

**Pflanzmaßnahmen**  
Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

**Maßnahmen während der Bauzeit**  
Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benäsmung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodensubstrates entgegen gewirkt werden.

**Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

**Bauverbot an Gewässern**  
Gemäß § 48 Abs. 1 BbgNatSchG dürfen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an Bundeswasserstraßen, Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar in einem Abstand von fünfzig Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Das B-Plangebiet liegt ca. 250 m vom Großen Havelländischen Hauptkanal entfernt und fällt somit nicht unter das Verbot.

**Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtmissionen**  
Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

- Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum
- Verwendung von staubdichten Leuchten.
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
- Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

**Löschwasser**  
Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwasseremenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (Allgemeines Wohngebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

**Bauzeilenregelung**  
Zum Schutz potenzieller höhlen- und halbhöhlenbrütender Vogelarten (hier Haussperling) ist jegliche Bautätigkeit im Zeitraum vom 01. März bis 15.07. des Jahres zu vermeiden, um das Eintreten potenzieller artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

**Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**  
Auf dem Flurstück 72, Flur 11, Gemarkung Nauen, ist auf insgesamt 770 m<sup>2</sup> die intensive Ackerfläche in extensives Grünland umzuwandeln.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2014. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Nauen, 06.12.2016  
  
(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 02.05.2016 bis zum 03.06.2016 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 jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Nauen, 06.12.2016  
  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.11.2014. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Nauen, 05.12.2016  
  
(Siegel)  
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -  
  
(Unterschrift)
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 05.12.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.2016 gebilligt.  
Nauen, 06.12.2016  
  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.  
Nauen, 07.12.2016  
  
(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 19.12.2016 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 19.12.2016 in Kraft getreten.  
Nauen, 10.12.2016  
  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

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**  
**„Wohngebiet westliche Ludwig-Jahn-Straße“**

Planbereich: Gemarkung Nauen  
Flur 10  
Flurstücke 99 (hw.) und 100 (hw.)

Planungsgrundlage: Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand 24.11.2014)

Planungsstand: Satzungsfassung, erstellt Oktober 2016

Planverfasser: IGF  
INSTITUT FÜR GEOMETRIE UND VERMESSUNGSWESEN  
IGF Ingenieurbüro für Geodäsie und Vermessungswesen  
Tel: 03321/47070-0, Fax: 03321/47070-20

Abschrift