

### Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise gemäß Textfestsetzung 3.1  
Baugrenze

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ö öffentliche Straßenverkehrsflächen  
pr private Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

A...C Pflanzgebiet gemäß den gründerischen Textfestsetzungen 9.1 und 9.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fuß- und Radweg Belastung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern  
GFL Belastung gemäß Textfestsetzung 7

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Winkelmaßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

Whs II vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Vollgeschosse

Einfriedigungen (Bestand)

39.14 Geländehöhe Bestand (DHHN 92)

Einzelbaum (Bestand)

Flurstücksgrenze

208/27 Flurstücksnummer

Nordpfeil

### Kartengrundlage

Katasterbestand: 16.08.2016  
Stand der Topografie: 16.08.2016  
Höhensystem: DHHN 92  
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Andree Böger  
Ulmenweg 6  
14641 Nauen

### Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Nauen, Flur 18, Flurstück 182/4

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV 98) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BtgbO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22, S. 38).

### Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.08.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist verbindlich.

Nauen, den 15.10.18

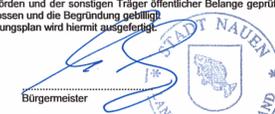


Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 18.05.19 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 18.05.19

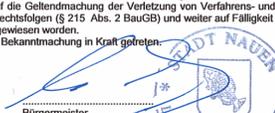


Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.05.19 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 41, S. 274, ortsüblich bekanntgemacht 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. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den 06.06.19



Bürgermeister

### Teil B Textliche Festsetzungen

#### Städtebauliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Im Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)  
Die im Baugebiet WA festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Satz 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO)  
In abweichender Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von höchstens 20 m errichtet werden.
- Die in einem Abstand von 10 m zur Fläche C festgesetzte südliche Baugrenze darf durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.**
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Baugebiet WA sind pro Gebäude maximal drei Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen**  
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Auf den an die Ziegelstraße und an die neue Planstraße anschließenden Flächen des Baugebietes WA sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- Nebenanlagen**  
(§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)  
Die der Versorgung des Baugebietes WA mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet WA als Ausnahme auch ohne für die festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- Auf den an die Ziegelstraße und an die neue Planstraße anschließenden Flächen des Baugebietes WA sind außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

#### Gründerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Im Baugebiet WA ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Verfestigung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenvergruss), unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung aus verschiedenen Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- Auf der Fläche C zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchpflanzung aus verschiedenen Gehölzarten auf mindestens 60% der Fläche in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen. Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wildkrautsum zu entwickeln. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.**
- Im Baugebiet WA sind mindestens 35 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder Stammblische in vergleichbarer Qualität sowie auf einer Fläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> Sträucher verschiedener Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.**

#### Pflanzenliste

Folgende in der Pflanzenliste enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

**Auswahl gebietsheimischer Gehölze**  
(gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Plattföhren	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rugosa
Keilblättrige	Rose Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus padus
Wild-Simone	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

**Sonstige geeignete Bäume**

Mahlbeere	Sorbus aria
Eisbeere	Sorbus torminalis

#### Hochstämmige Obstbäume alter Sorten

**Apfel:** Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbst-prinz, Grahams Jubiläumsapfel, Pommerscher Krumm-stiel;

**Birne:** Alexander Lukas, Boscs Flaschenbirne, Diels Butterbirne, Gellers Butterbirne;

**Kirsche:** Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche;

**Pflaume:** Anna Späth, Königin Viktoria

**Vogelschutz- und Bienenmährgelölze**

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Scheinquitte	Chaenomeles japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### Hinweise (ohne Normcharakter)

#### - Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

### Stadt Nauen



### Bebauungsplan "Wohnen an den Mühlenstücken"



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen  
Fachbereich Bau  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen  
Architekten + Stadtplaner  
Moltzstraße 59  
10777 Berlin  
Tel.: 030-36412790

Abtschrift

Satzung

Planungsstand: 3. April 2019