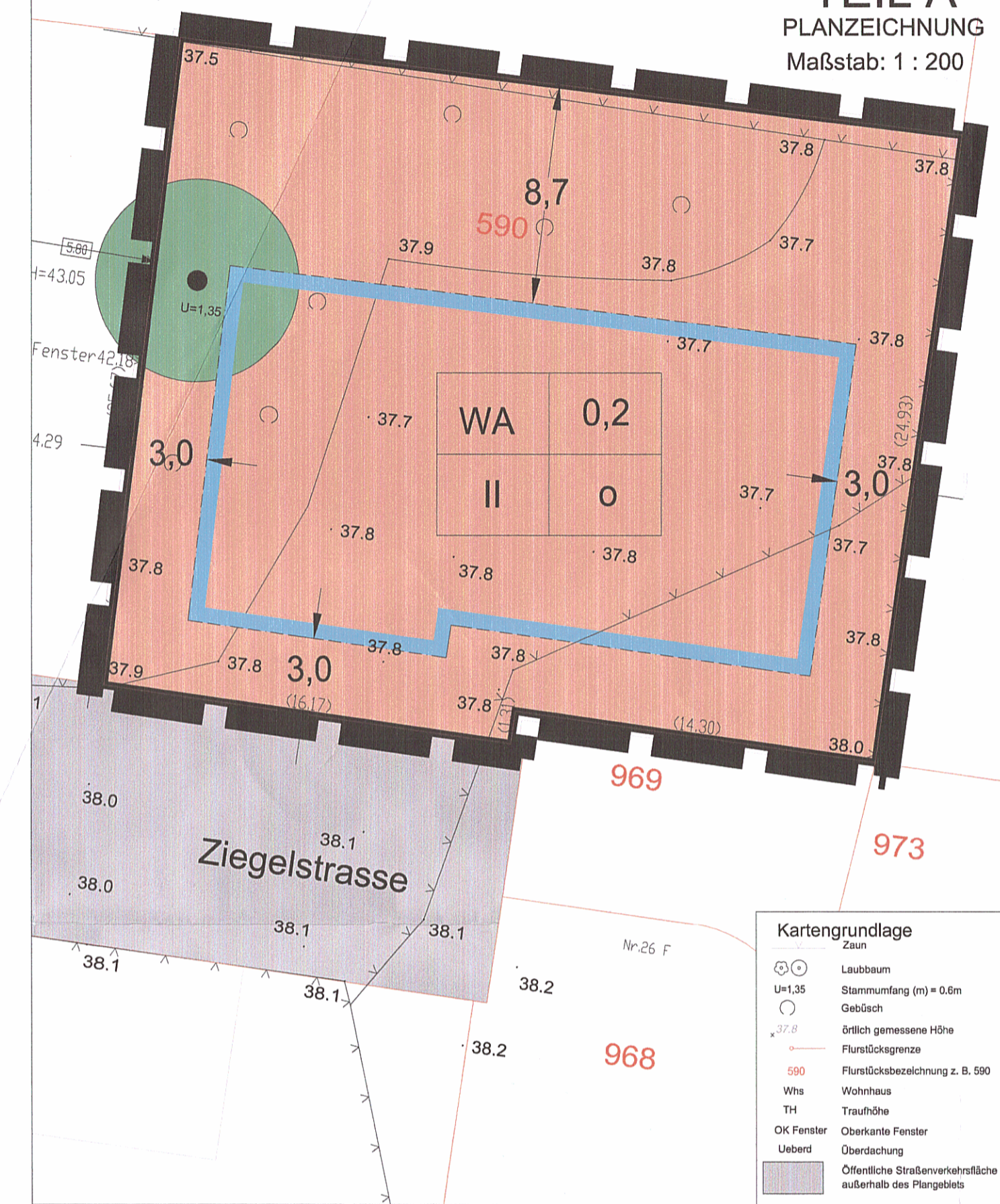


Bebauungsplan „Ziegelstraße 22 d“ der Stadt Nauen

- TEIL A - PLANZEICHNUNG Maßstab: 1 : 200



VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 Nauen, 27.06.2018

(Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

02. 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 26.03.2018 bis zum 27.04.2018 während folgender Zeiten:

Montag 8.30 - 15.00 Uhr
 Dienstag 8.30 - 17.00 Uhr
 Mittwoch 8.30 - 15.00 Uhr
 Donnerstag 8.30 - 18.00 Uhr
 Freitag nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. 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 19.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 27.06.2018

(Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 29.08.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 25.06.2018

(Siegel) (Unterschrift)
 - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 25.06.2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2018 gebilligt.

Nauen, 27.06.2018

(Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

05. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text -TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 28.06.2018

(Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

06. 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 16.07.18 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 16.07.2018 in Kraft getreten.

Nauen, 17.07.2018

(Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
 2.1 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.

3. **Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)**
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB

Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Warensortimente umfasst, regelmäßig nicht zulässig.

3.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment sind nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig, wenn das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Warensortiment als Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.

3.3 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen

3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

3.5 Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogenartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (flw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

3.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

HINWEISE

1. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme:

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist u.a. durch ausreichende Frei- und Grünflächen des öffentlichen und privaten Raumes geprägt. Es gilt, auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/oder vorverrichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenschichten von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

2. Grünflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ortstypisch der privaten Gartennutzung zur Verfügung. Die potenziellen Auswirkungen bzw. der daraus ergehende Vermeidungseffekt ist zwar nicht voraussagbar. Eine Verschlechterung der wichtigen Bodenfunktionen dieser Flächen ist nicht zu erwarten.

3. Versickerungsgewährleistung:

Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen 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. Dieser Hinweis wird als textliche Festsetzung 4.1 in den Bebauungsplan übernommen.

4. Boden- und Grundwasserschutz:

Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

5. Konfliktreduzierte Baufeldlage:

Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Anlagen empfohlen, die im Sinne der / des Bestandsbaums/ baumes konfliktärmste Variante zu konzipieren.

6. Gehölzentfernung/Ersatz nach Baumschutzsatzung:

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte für die Umsetzung des Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Darnach geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung Nauen erfasst nach § 1 Abs. 1 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.). Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

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 Drogenartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (flw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
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 (flw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Mobilstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Betwaren)	
47.54 (flw.)	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 (flw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherungssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespaltete 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	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (flw.)	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

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1.)... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
- (1.) **WA** Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)
 § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (2.) 0,2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,2
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
- (3.) Baugrenze, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
 offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- (13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- (15.) Baum Erhaltung
- (15.) Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone
 1. Art der Nutzung
 2. Grundflächenzahl (GRZ)
 3. Geschossigkeit
 4. Bauweise

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 „Ziegelstraße 22 d“

Planbereich: Gemarkung Nauen
 Flur 19
 Flurstück 590
 Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (29.08.2017)
 Ovt/Dipl.-Ing. Reinhard Friescher Am Wald 27, 14656 Brieselang
 Planungsstand: Satzungsfassung, April 2018

Planverfasser: IGF
 IGF Ingenieurbüro für Raumordnung, Planung und Bauwesen mbH
 IGF Ingenieurbüro für Raumordnung mbH - Kettner Str. 26 - 14641 Nauen
 Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20

Abtschrift