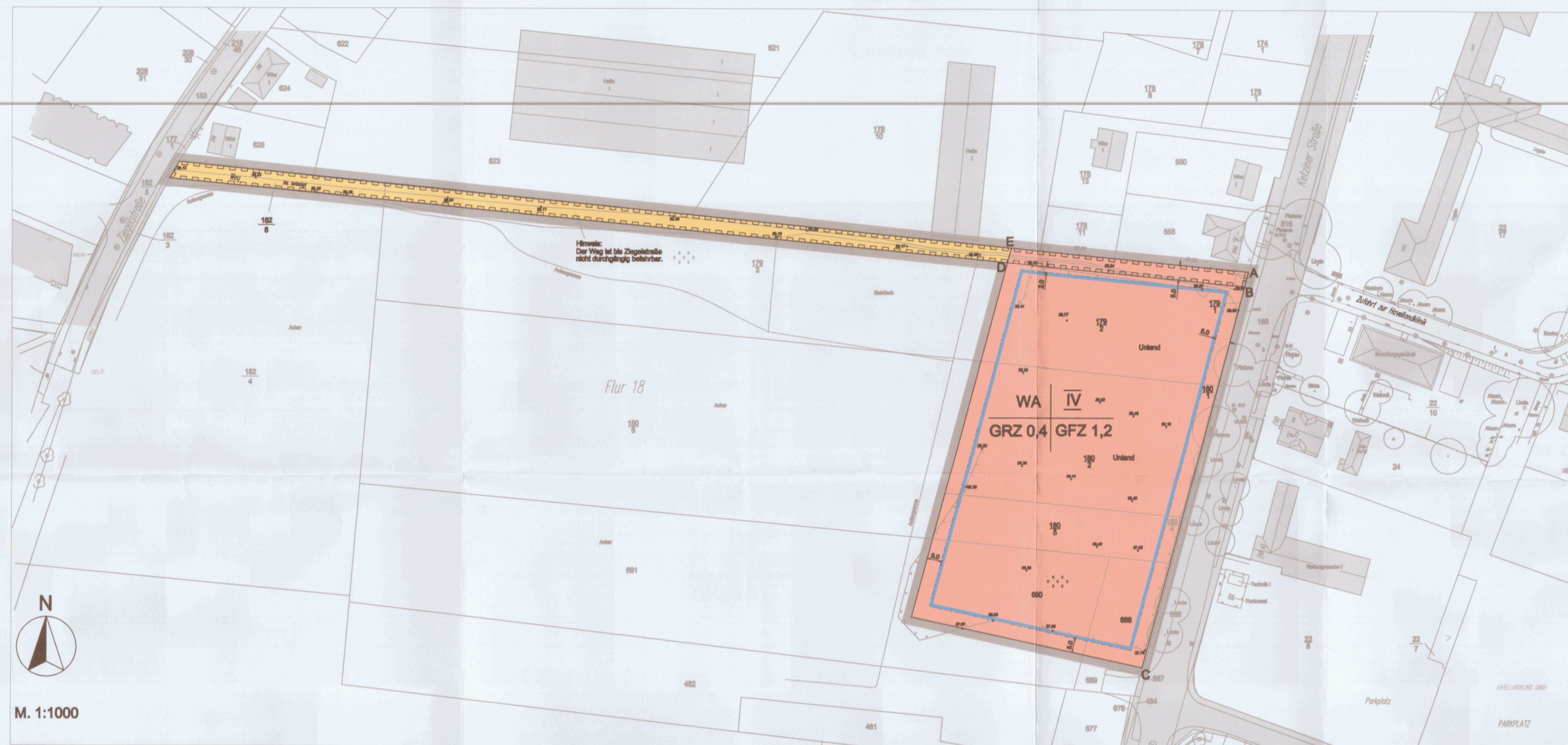


Bebauungsplan ,Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen' der Stadt Nauen

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Plangrundlage: Bestandsplan ObVI Böger, Stand 05.01.2011
Gemarkung Nauen, Flur 18, Flurstücke 179/2, 180/2, 180/5, 182/6, 688, 690

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	WA
Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	z.B. GRZ 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	z.B. GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. IV
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenzen	
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Private Verkehrsfäche	
Sonstige Planzeichen	
Mit Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

Zeichenerklärung Legende der Planunterlage

Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücknummer	z.B. 180
Flurgrenze	
Gebäudebestand	
Höhe in m über DHHN92	36,5

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Ordnungserische Festsetzungen

- I.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Fußwege und Pkw-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Fußwege und Pkw-Stellplätze unzulässig. Fahrbwege können vollverfestigt hergestellt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- I.2 Die private Verkehrsfläche ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- I.3 Im Geltungsbereich sind Anlagen zur Verankerung des Niederschlagswassers zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II Gch- und Fahrrechte
Die Fläche ABDEA sowie die private Verkehrsfläche sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- III Immissionschutz
III.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollläden, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohnräume ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (Rw,ne nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
III.2 Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der Ketziner Straße sowie entlang der Hubstraße überflurige an der südlichen Baugrenze des B-Plangebietes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den Fenstern von der Ketziner Straße bzw. von der Flugroute abgewandt sein. Falls diese Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind schalldämmende Löngevorrichtungen für diese Zimmer vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
III.3 Ausnahmegrenze kann eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- IV Sonstige Festsetzungen
IV.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
IV.2 Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
IV.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, regelmäßig nicht zulässig.
IV.2.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment sind zulässig, wenn das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Warensortiment als Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfäche einnimmt.
IV.2.3 Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe bleiben zulässig.
IV.3 Ausnahmegrenze Zulässigkeit von Verkaufsstellen in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
IV.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmegrenze zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.
IV.3.2 Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfäche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
IV.3.3 Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezeichnung gem. WZ 2006*	Sortiment	devon 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
47.76.1	Drogenherkatz (i. S. 52.33.2 WZ 2006)	x
47.78.1	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	x
47.51	Textilien (Kurzwaren), Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.Ä.; Matratzen, Stopp- u.ä. Bettdecken, Kopfkissen u.ä. Bettwaren	x
47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrohaushaltsgeräte; nicht aber: Elektrohaushaltsgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirpmschneidemaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	x
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	x
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	x
47.59.9	Haushaltgegenstände (u.a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherungssysteme)	x
47.82.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	x
47.83	bespielte Ton- und Bildträger	x
47.85.0	Spielwaren	x
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	x
47.72.1	Schuhe	x
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	x
47.78.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	x
47.84.1	Fahrräder, Fahrradteile, und -zubehör	x
47.84.2	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstige Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	x
47.77	Uhren und Schmuck	x
47.78.1	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	x
47.78.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen	x

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 106a des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 3).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).

Planungsstand	02.03.2012
Verfahrensstand	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 21.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ (Beschluss-Nr.: DS 0172) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 02.05.12
Der Bürgermeister
A. Böger
Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ in der Fassung vom Juli 2011, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2011 bis einschließlich 17.11.2011 während folgender Zeiten:

Mo.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00
Di.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00
Mi.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00
Do.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00
Fr.	8.30 - 12.30

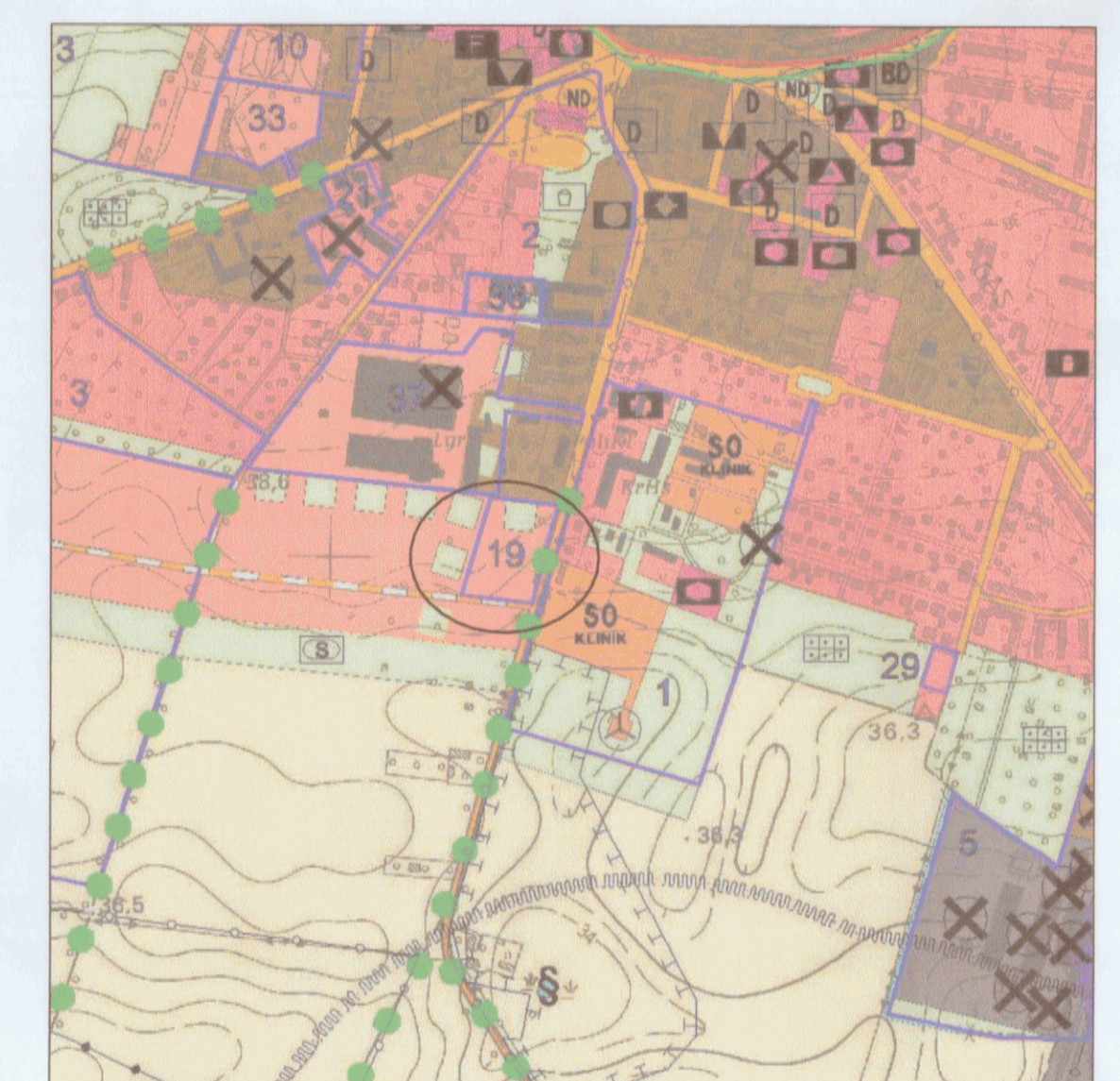
Stadterwaltung Nauen, Rathausplatz 1, Flurbereich Zi.14. 1. OG, öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2, Halbsatz 2 BauGB, öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 09/2011 vom 15.10.2011 bekannt gemacht worden.

Nauen, den 02.05.12
Der Bürgermeister
A. Böger
Satzung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am 23.05.12, als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan bekannt gemacht.

Nauen, den 09.05.12
Der Bürgermeister
A. Böger
Katasterbestätigung
Die verwendete 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 Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Nauen, den 03.05.12
Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur
A. Böger
Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan „Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen“ bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hiermit aus gefertigt.
Nauen, den 07.05.12
Der Bürgermeister
A. Böger
Kartografische
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 11/ vom 24.05.2012 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Mängel von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 24.05.2012 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Nauen, den 15.05.12
Der Bürgermeister
A. Böger
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 11/ vom 24.05.2012 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Mängel von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 24.05.2012 im Amtsblatt bekannt gemacht.



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Nauen und Osteltern unmaßstäblich



Durchschnitten Stadt Nauen, unmaßstäblich
Quelle: Stadtplan Nauen, Stadtvermessung E. v. Wagner & J. Mittelhuber GmbH

Bebauungsplan
,Gesundheits- und Seniorenwohnpark Nauen'
der Stadt Nauen
(Gemarkung Nauen, Flur 18,
Flurstücke 179/2, 180/2, 180/5, 182/6, 688, 690)

Satzungsfassung 3. Abschrift

Stand: März 2012

Bearbeitung:
Margret Hollinger
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Friedbergstr. 11
14 057 Berlin