

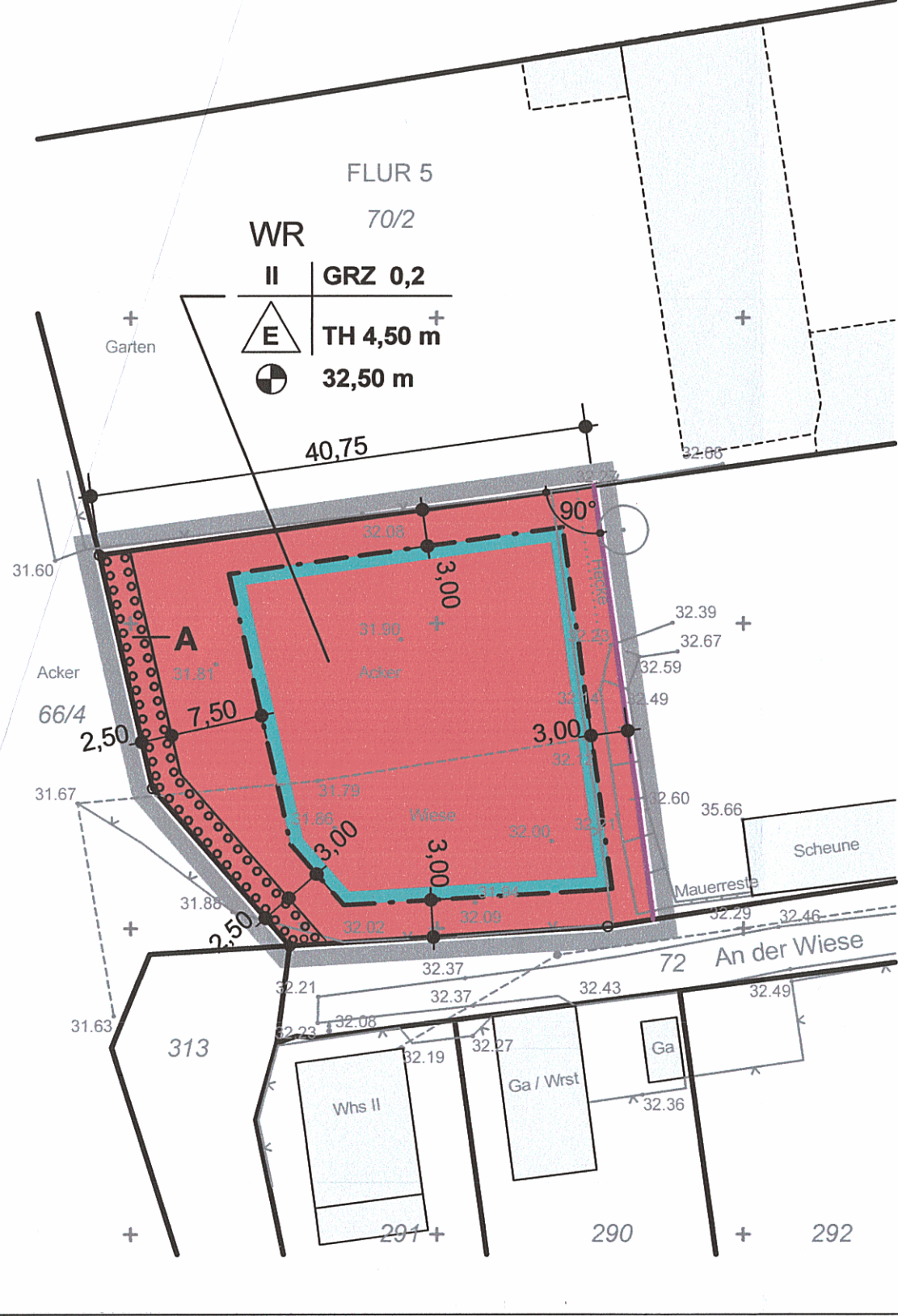
Teil A Planzeichnung M 1:500 (im Original)

Nachrichtliche Übernahmen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des unter Nummer 51.037 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals "Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz".

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 15.09.2004)
- Stellplatzabläsesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005)
- Baumschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 22.03.2000)



Planzeichenerklärung

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

TH 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

A Pflanzgebot gemäß Textfestsetzung 10

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßgabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Winkelbeziehung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

festgesetzter Höhenbezugspunkt i.V.m. der Planungsrechtlichen Textfestsetzung 2

Planunterlage

Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes mit Eintragung der Vollgeschosse

Flurstücksgrenze

296 Flurstücksnummer

geplante Flurstücksgrenze - Flurstücksneubildung

FLUR 5 Flurnummer

Einzelbaum (Bestand)

Böschung im Bestand

Nordpfeil

+35.85 Geländehöhe Bestand (DHHN 92)

Kartengrundlage:

Katasterbestand: Mai 2014
Stand der Topografie: Mai 2014
Koordinatensystem: ETRS 89
Höhenbezug: System DHHN 92

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

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemeinde Nauen, Gemarkung Wachow, Flur 5, Flurstück 296 teilweise

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

- 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551);

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).

Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.03.2015 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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 26.03.2015
(Ort), den



2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 23.03.2015 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 30. MRZ. 2015



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 23.03.2015 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 4/1 22/15 veröffentlicht 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 20. APR. 2015



Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Im Baugebiet WR sind nur Wohngebäude zulässig.

2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe von Gebäuden und die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgesetzte Höhe zulässiger Einfriedungen beziehen sich auf die durch den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (32,50 m ü. NNH im DHHN 92).

3 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Baugebiet WR sind zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Vorgartenbereiche) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Baugebiet WR sind zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Vorgartenbereiche) nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen; zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5 Gestaltung der Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Im Baugebiet WR sind glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen als Fassadenmaterialien unzulässig.

6 Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

6.1 Im Baugebiet WR sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 35° und maximal 55° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Ausgenommen sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten, sowie Dächer über untergeordneten Bauwerkteilen (z.B. Erker, Veranden, vorgebaute Windfänge oder Wintergärten). Diese dürfen auch als Pult- oder Flachdächer ausgebildet werden.

6.2 Die Ansichtsbreiten aller Gaupen auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

6.3 Als Material zur Dacheindeckung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind nur Dachsteine aus gebranntem Ton oder Dachsteine aus Beton zulässig.

7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind im selben Neigungswinkel wie die Dachfläche bzw. parallel zur Außenwandfläche anzubringen.

8 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Im Baugebiet WR sind als Grundstückseinfriedungen nur Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Die Zäune dürfen über keine Sockel aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Ziegeln, Beton, Werk- oder Naturstein) verfügen. Pfeiler aus Massivbaustoffen sind nur zur seitlichen Begrenzung von Zugängen und Zufahrten zulässig und dürfen die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung nicht übertreten.

Grünordnerische Festsetzungen

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

Für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Wegeflächen ist die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollverfestigung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss).

Davon ausgenommen sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A ist eine freiwachsende Strauchpflanzung aus mehreren, gebietsheimischen Arten auf einer Gesamtfläche von mindestens 50 m² anzulegen. Pro 1 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen. Verbleibende Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind als Wildkrautflur zu entwickeln. Ist dazu eine Ansaat notwendig, so wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Pflanzenlisten

Folgende in den Pflanzenlisten enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Pflanzenliste 1 Auswahl standortgeeigneter und gebietsheimischer Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 2 Artenauswahl für Wildrasenansaat zur Entwicklung von Wildkrautfluren

Für Ansaat von Wildrasen wird eine Wildpflanzen-Samenmischung Bunte Brache empfohlen, die nachfolgend genannte Arten enthält. Die genannten Arten können auch als Initialpflanzung gepflanzt werden. Weitere Arten werden sich durch Anflug und sonstige Verbreitung (Vögel) ansiedeln:

Kornblume	Centauria cyanus
Feld-Rittersporn	Consolida regalis
Gewöhnlicher Nachtkopf	Echium vulgare
Johanniskraut	Hypericum perforatum
Margerite	Leucanthemum vulgare
Wilde Malve	Malva sylvestris u.a.
Gewöhnlicher Steinklee	Mellilotus officinalis
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Regenpfeife	Tanacetum vulgare

Artenschutzhinweis

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).

Stadt Nauen, OT Wachow (Gohlitz)

Bebauungsplan (§ 13 a BauGB) "An der Wiese"



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

2. Abschrift

Träger des Planverfahrens:

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Postfach 1129
14631 Nauen

Planverfasser:

Laht-Eigen & Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Motzstraße 59
11077 Berlin
Tel.: 030 - 36412790

Planungsstand: 29.01.2015