

### Teil A Planzeichnung M 1:1000

#### Nachrichtliche Übernahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern. (vom 22.03.2000)



### Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Hausnummer
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GRZ 0,3 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	vorhandene bauliche Anlagen
TH 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß	Flurstücksgrenze
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	Flurstücknummer
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Erhaltung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB	FLUR 6 Einzelbaum (Bestand)
<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Nordpfeil
	Geländehöhe Bestand (DHHN 92)
	Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
	Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
	festgesetzter Höhenbezugspunkt i.V.m. der Planungsrechtlichen Textfestsetzung 4

### Vermessungsgrundlage:

Katasterbestand: 04.04.2013  
Stand der Topografie: 02.05.2013  
Koordinatensystem: ETRS 89 (UTM-Abbildung)  
Höhenbezug: DHHN 92 (Höhen über NHN)

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

örtlicher Geltungsbereich:  
Gemeinde Nauen, Gemarkung Wachow  
Flur 6,  
Flurstück 132/4

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (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).

### Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.04.2013 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthotriebe ist einwandfrei möglich.  
Nauen 28.04.2014  
(Ort), den ...  
ANDREE BÖGER  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.04.2014 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 15. MAI 2014  
STADT NAUEN  
LANDKREIS HAVELLAND  
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 15.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 1/2014 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Nauen, den 20. MAI 2014  
STADT NAUEN  
LANDKREIS HAVELLAND  
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. 6 Nr. 1 BauNVO]**  
Im Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2 Mindestmaße der Baugrundstücke [§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB] und zulässige Überschreitungen der Grundfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO]**
- 2.1** Im Baugebiet WA wird die Größe der Baugrundstücke auf mindestens 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 2.2** Im Baugebiet WA wird die Breite der direkt an die Schulstraße und den Tremmner Weg anschließenden Baugrundstücke auf mindestens 17,00 m festgesetzt.
- 2.3** Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen darf ausnahmsweise um weitere 150 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn es sich um eine Zufahrt zu einem Hinterliegergrundstück handelt.
- 3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]**  
Im Baugebiet WA sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 4 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. 10 festgesetzten Höhen zulässiger Einfriedungen und deren Sockel beziehen sich auf die durch den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (33,50 m ü. NHN im DHHN 92).
- 5 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]**  
Im Baugebiet WA sind auf den direkt an die Schulstraße und den Tremmner Weg anschließenden Baugrundstücken 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.
- 6 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]**  
Im Baugebiet WA sind auf den direkt an die Schulstraße und den Tremmner Weg anschließenden Baugrundstücken 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

- 7 Gestaltung der Fassaden [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO]**  
Im Baugebiet WA sind glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierter Oberfläche sowie Verkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen als Fassadenmaterialien unzulässig.
- 8 Gestaltung der Dächer [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO]**
- 8.1** Im Baugebiet WA sind nur Dächer mit zwei einander gegenüber liegenden Flächen gleicher Neigung (Satteldächer) 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sowie Dächer über untergeordneten Bauwerkteilen (z.B. Erker, Veranden, vorgebaute Windfänge oder Wintergärten). Diese dürfen auch als Putz- oder Flachdächer ausgebildet werden.
- 8.2** Die Ansichtsbreiten aller Gaupen auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

- 8.3** Als Material zur Dachendeckung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind nur Dachsteine aus gebranntem Ton oder Dachsteine aus Beton zulässig.
- 9 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.
- 10 Einfriedungen [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO]**  
Im Baugebiet WA sind als Grundstückseinfriedungen nur Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Die Zäune dürfen über Sockel aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Ziegeln, Beton, Werk- oder Naturstein) verfügen, die einen Anteil von 30 cm an der zulässigen Gesamthöhe nicht überschreiten. Pfeiler aus Massivbaustoffen sind nur zur seitlichen Begrenzung von Grundstückszufahrten und -zugängen sowie an den Grundstücksecken zulässig und dürfen die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung nicht übertreten.  
Abweichend von den Festsetzungen der Sätze 1 bis 3 sind ausnahmsweise an den Grenzen zwischen zwei benachbarten Grundstücken auch vollständig geschlossene Einfriedungen zulässig, wenn diese zugleich dem Sichtschutz dienen, eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und nicht aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Ziegeln, Beton, Werk- oder Naturstein) errichtet werden.

##### Grünordnerische Festsetzungen

- 11 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 auf den Baugrundstücken ist die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenvergrus). Davon ausgenommen sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsräume, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsetzes erforderlich sind.
- 12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in ihrer Art und Ausprägung zu erhalten.  
Bei Abgang von Bäumen ist ein gleichartiger Ersatz (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) nachzupflanzen.  
Es wird als Baumart Sand-Birke (Betula pendula) empfohlen.
- 13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]**  
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Baum (Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe bzw. Stammbusch in vergleichbarer Qualität) oder mindestens 50 m<sup>2</sup> standortheimische Sträucher oder Hecken zu pflanzen.  
Es sind die auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie mindestens den in Satz 1 genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.  
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

##### Pflanzenlisten

- Folgende in den Pflanzenlisten enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:
- Auswahl standortheimischer Sträucher und Bäume**
- Sträucher und bodendeckende Gehölze
- |                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea              |
| Haselnuß                | Corylus avellana              |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus            |
| Efeu                    | Hedera helix (Unterpflanzung) |
| Jelängerjелеber         | Lonicera caprifolium          |
| Waldgeißblatt           | Lonicera periclymenum         |
| Holz-Apfel              | Milium silvestris             |
| Kreuzdorn               | Rhamnus catharticus           |
| Berg-Johannisbeere      | Ribes alpinum                 |
| Rote Johannisbeere      | Ribes rubrum                  |
| Feld-Rose               | Rosa arvensis                 |
| Hundrose                | Rosa canina                   |
| Zimt-Rose               | Rosa majalis                  |
| Apfel-Rose              | Rosa rugosa                   |
| Kratzbeere              | Rubus caesius                 |
| Echte Brombeere         | Rubus fruticosus              |
| Himbeere                | Rubus idaeus                  |
| Salweide                | Salix caprea                  |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra                |
| Trauben-Holunder        | Sambucus racemosa             |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus               |

##### Bäume

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| Feld-Ahorn    | Acer campestre     |
| Spitz-Ahorn   | Acer platanoides   |
| Sand-Birke    | Betula pendula     |
| Hainbuche     | Carpinus betulus   |
| Esche         | Fraxinus excelsior |
| Wald-Kiefer   | Pinus sylvestris   |
| Zitter-Pappel | Populus tremula    |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium       |
| Sauer-Kirsche | Prunus cerasus     |
| Haus-Pflaume  | Prunus domestica   |
| Kultur-Birne  | Pyrus communis     |
| Stiel-Eiche   | Quercus robur      |
| Mehlbeere     | Sorbus aria        |
| Eberesche     | Sorbus aucuparia   |
| Winter-Linde  | Tilia cordata      |
| Flatter-Ulme  | Ulmus laevis       |
- Hochstämmige Obstbäume alter Sorten (z. B. Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstsprinz, Grahms Jubiläumsapfel, Pommerscher Krummstiel; Birne: Alexander Lukas, Boscs Flaschenbirne, Diele Butterbirne, Gellerts Butterbirne; Kirsche: Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche; Pflaume: Anna Späth, Königin Viktoria]

##### 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 Baumzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

### Stadt Nauen, OT Wachow BEBAUUNGSPLAN "EHEMALIGER FESTPLATZ" Abschrift 3



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Auftraggeber: Stadt Nauen  
Fachbereich Bau  
Postfach 1129  
14631 Nauen

Planverfasser: Lahr-Eigen & Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Motzstraße 59  
10777 Berlin  
Tel.: 030 - 36412790

Garten- und Landschaftsarchitekt  
Dipl.-Ing. Angelika Jahn  
Heideberger Straße 65/66  
12435 Berlin  
Tel.: 030 - 53017703

Planungsstand: März 2014