

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:500 (im Original)



Planzeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Pflege
Kita

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR 1.900 m² Grundfläche als Höchstmaß (mit Flächenangabe)
GR 8.400 m² Geschossfläche als Höchstmaß (mit Flächenangabe)
II, IV, V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
abweichende Bauweise

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen 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

Flächenbezeichnung i.V.m. Textfestsetzungen 7.1 bis 7.4

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Abwasserdruckleitung (Bestand)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung zur Festsetzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
A ... D Flächenbezeichnung i.V.m. Textfestsetzung 4

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Planunterlage

- Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Vollgeschosse
Einfriedungen (Bestand)
Geländehöhe Bestand (DHHN2016)
Einzelbaum (Bestand)
Böschung
Nordpfeil

Kartengrundlage

Katasterbestand: 14.09.2018
Stand der Topografie: 11.09.2018
Höhensystem: DHHN2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Andre Böger
Ulmerweg 6
14641 Nauen

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Nauen, Flur 20, Flurstücke 433 teilweise und 547 teilweise

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 Stadtpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) 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 (BbgBO) 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 14.09.2018 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 Örtlichkeit ist zu gewährleisten.

Nauen, den 17.12.2019



2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 18.12.2019 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 ausfertigt.

Nauen, den 18.12.2019



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 18.12.2019 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Nauen, den 18.12.2019



Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1 Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Pflege“ die Errichtung eines Gebäudes für die dauerhafte und temporäre Pflege und Betreuung von Menschen in unterstützenden Wohnformen zulässig.
1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ die Errichtung eines Gebäudes zur Betreuung von Kindern zulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
4 Staffelhochschule (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
5 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)
10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25d BauGB)
11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25e BauGB)
12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25f BauGB)
13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25g BauGB)
14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25h BauGB)
15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25i BauGB)
16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25j BauGB)
17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25k BauGB)
18 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25l BauGB)
19 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25m BauGB)
20 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25n BauGB)
21 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25o BauGB)
22 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25p BauGB)
23 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25q BauGB)
24 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25r BauGB)
25 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25s BauGB)
26 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25t BauGB)
27 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25u BauGB)
28 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25v BauGB)
29 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25w BauGB)
30 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25x BauGB)
31 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25y BauGB)
32 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25z BauGB)

- Pflanzenliste
Folgende in der Pflanzenliste enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:
Auswahl gebietsheimischer Gehölze (gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)
Sträucher:
Roter Hartriegel
Haselnuss
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Kalkblättrige Rose
Fitz-Rose
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa elliptica
Rosa tomentosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Acer campestre
Acer platanoides
Betula pendula
Corylus avellana
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Pyrus pyramidalis
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Acer platanoides 'Drimmondii'
Crataegus laevigata 'Carrierei'
Malus tschonoskii
Prunus yedoensis
Sorbus aria
Sorbus serotina
Sorbus torminalis
Tilia cordata 'Greenspire'

- Hochstämmige Obstbäume alter Sorten
Apfel:
Dülmener Herbstrosenapfel,
Finkenwerder Herbst-prinz,
Grahms Jubiläumsapfel,
Pommerscher Krummsäpfel,
Birne:
Alexander Lukas,
Boscs Flaschenbirne,
Diels Butterbirne,
Gellerts Butterbirne,
Kirsche:
Altenburger Melonenkirsche,
Große Schwarze Knorpel,
Werdersche Braune,
Werdersche Glaskirsche,
Pflaume:
Anna Späth, Königin Viktoria
Vogelschutz- und Bienennährgehölze
Felsenbirne
Gewöhnliche Berberitze
Ess-Kastanie
Scheinquille
Alpen-Waldrebe
Carpinus vitalba
Kornelkirsche
Sanddorn
Gemeyner Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Gewöhnliche Mahonie
Seibische Fichte
Alpen-Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Kratzbeere
Echte Brombeere
Chi-Weide
Purpur-Weide
Roter Holunder
Gewöhnliche Schneebere
Wolgiger Schneeball
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Castanea sativa
Chaenomeles japonica
Clematis alpina
Clematis vitalba
Cornus mas
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mahonia aquifolium
Picea omorika
Ribes alpinum
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Symphoricarpos albus
Viburnum lantana

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals Nr. 51103 (mehrerperiodiger Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Stauzeit).

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:
- Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 03.12.2007)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

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 Bauteile).
Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.
Altlasten
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil der als sanierter Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter den Registernummern 0334633028 und 0334633032 geführten Flächen. Die ehemalige Bebauung wurde im Jahr 1999 zurückgebaut, festgestellte Kontaminationsbereiche wurden ausgehoben und mit geeignetem Bodenmaterial verfüllt.
Im Fall geplanter sensibler Bodennutzungen ist trotz der bereits erfolgten Bodenuntersuchungen damit zu rechnen, dass der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden kann. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb bei weiteren Planungen und deren Umsetzung hinzu ziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen.
Städtebaulicher Vertrag
Die Errichtung eines Repliciergeschäfts und die Verpflichtung zu ggf. weiterführend erforderlichen Artenschutzmaßnahmen i.V.m. dem Vorkommen von Zauneidechen im Plangebiet werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Stadt Nauen



Bebauungsplan "Lietzow-Platz, 2. Änderung, Gemeinbedarf"



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Abschrift

Träger des Planverfahrens: Stadt Nauen
Planverfasser: Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner: Motzstraße 59
Rathausplatz 1
14641 Nauen
Tel.: 030-36412790
Satzung
Planungsstand: 27. November 2019