

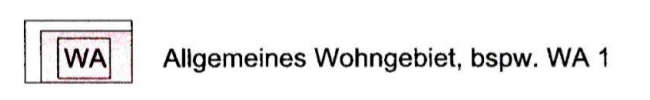


Vermessungsgrundlage von ÖBVI Pöttinger, Stand: 13. Februar 2019

**Erklärung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung hier: allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	<b>WA 1</b>	<b>IV</b>	Maß der baulichen Nutzung hier: maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung hier: Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO	0,4	1,6	Maß der baulichen Nutzung hier: Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise	O	E	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: Einzelhäuser sind zulässig

**Planzeichenerklärung**  
 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO



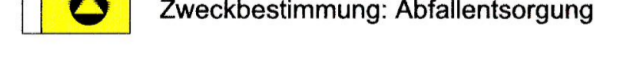
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO



Verkehrsfächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Geh- und Radweg
- private Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Stellplätze

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB



Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, bspw. GFL 1

Planzeichen ohne Normcharakter

- Bauliche Anlage Bestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Satzung der Stadt Nauen über den Bebauungsplan "An der Parkpromenade"

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 38).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Nauen eingesehen werden.

(A) Planzeichnung  
 Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
 Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1, WA 2 und WA 3.
    - In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
      - Wohngebäude,
      - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
      - sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
    - Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit:
      - sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Nauen bis maximal 10 v.H. der Verkaufsfläche und
      - nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente.
    - Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in dem allgemeinen Wohngebiet:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen, (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -21a BauNVO
    - Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
  - Öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Wege, Zuwegungen, Feuerwehrrufen und bauliche Anlagen für die Versickerung zulässig.
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
    - Die zeichnerisch festgesetzten Flächen (GFL) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Bei der Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts können geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

**2 Kampfmittel**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

**3 Altlasten**

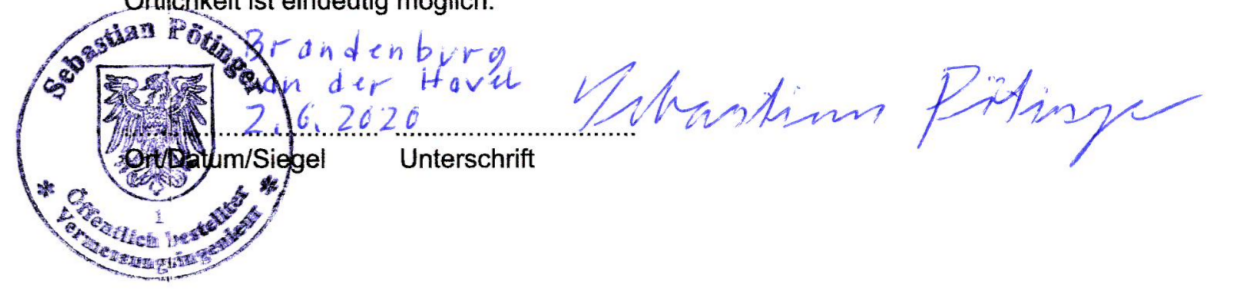
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Jedoch ist die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen. Jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen ist der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Sortimentsliste der Stadt Nauen (nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit einem „x“ gekennzeichnet)

WZ 2008	Sortiment	Nv
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, Körperpflegemittel und Drogerieartikel	x
47.61.1	Blumen; nicht aber Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	x
47.78.1	Augenoptiker	
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	x
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.Ä., Matratzen, Stepp- und Bettdecken, Kopfkissen und Bettwaren)	
47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke sowie Gefriertruhen	
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9	Haushaltsgegenstände (Hausrat, Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespielte 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	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	

Verfahren

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13. Februar 2019 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 eindeutig möglich.



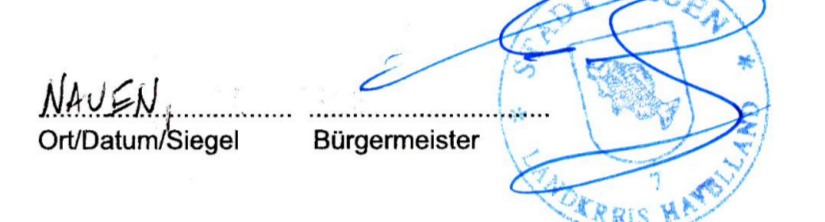
2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 27. Mai 2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.



3. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt



4. Der Bebauungsplan ist am 06.07.2020 gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Nauen von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



Übersicht



**Projekt**  
 Bebauungsplan "An der Parkpromenade"

**Stadt Nauen**

**Stand** Maßstab: 1:1.000

- Satzung - **Stand: 27. Mai 2020**

**Bauleitplanung**

**Wiefereg & Sntrop**

Postdamer Straße 12b 14513 Tellow  
 Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung