

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:500
0 10m 20m 30m



Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzabbesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Kartengrundlage

Katasterbestand: 15.10.2018
Stand der Topografie: 21.08.2018
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

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

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Nauen, Flur 10, Flurstücke 94 teilweise und 98 teilweise

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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 (BauBO) 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 15.10.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig ein. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den 14.06.20



Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 14.06.20 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 Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Nauen, den 14.06.20

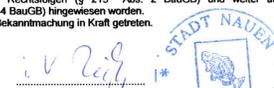


Bürgermeister

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 14.06.20 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 14/2020 örtlich bekanntgemacht 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 Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den 22.02.20



Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Baugebiet WA sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
- Im Baugebiet WA wird die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.**
- Im Baugebiet WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.** Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops.** Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)
Im Baugebiet WA dürfen die der zulässigen Art der baulichen Nutzung dienenden Gebäude eine Grundfläche von jeweils 220 m² nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die im Baugebiet WA festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig,** sofern es sich um Gebäudeteile handelt, welche gemäß § 8 Abs. 6 Nr. 1 bis 4 BldgBO (Brandenburgische Bauordnung) bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.
- Die im Baugebiet WA festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden.**
- Stellplätze und Garagen** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und außerhalb von diesen anschließend an die südliche Baugrenze in einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf den an die Ludwig-Jahn-Straße anschließenden Flächen des Baugebietes WA sind außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Baugebiet WA ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollveriegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenvergrus).
- Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Flächen A und B zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils mindestens 6 Laubbäume sowie mindestens 150 m² Sträucher verschiedener Gehölzarten wie folgt zu pflanzen:
 - Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe;
 - Pflanzqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe oder Stammhöhe in vergleichbarer Qualität;
 - Pflanzdichte Sträucher: 1 Strauch je 1 Quadratmeter.
 Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- Auf den Grundstücken sind die Bepflanzungen gemäß Textfestsetzung 7.1 anteilig im proportionalen Verhältnis zur Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.**

Pflanzenliste

Folgende in der Pflanzenliste enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Auswahl gebietsheimischer Gehölze (gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pflafröhlichen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Weiß-Rose	Rosa rugifolia
Kalbkitzige Rose	Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Holz-Apfel	Malus silvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Eiche	Quercus robur
Stiel-Eiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Hochstammige Obstbäume aller Sorten

Apfel:	Döllmeyer Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbst-prinz, Grahams Jubiläumsapfel, Pommerscher Krumm-stiel.
--------	---

Birne:	Alexander Lukas, Boscs Flaschenbirne, Diels Butterbirne, Gellerts Butterbirne.
--------	--

Kirsche:	Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knopel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche.
----------	---

Pflaume:	Anna Späth, Königin Viktoria
----------	------------------------------

Sonstige geeignete Bäume

Mehlbeere	Sorbus aria
Eibenerbe	Sorbus torminalis

Vogelschutz- und Bienennährgehölze

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris	Berberis vulgaris
Schlingklette	Chaenomeles japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Sortimentaltabelle

Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen

Bezeichnung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
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 und Körperpflegemittel	X
47.75.1	Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.78.1	Bücher (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 Sesselaufgaben u. Ä.; Matratzen, Stopp u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	X
47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -türen)	X
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	X
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	X
47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Keramik- und Kunststoffwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	X
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	X
47.63	Bespaltete Ton- und Bildträger	X
47.65.0	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
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	X
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	X
47.64.2	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	X
47.77	Uhren und Schmuck	X
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	X
47.78.3	Spielzeug, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	X
* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden		

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 Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 o BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

Kampfmittelverdacht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei konkreten Bauvorhaben ist die Beibringung einer Munitionsfreiheitsbescheinigung notwendig. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg / Kampfmittelbesetzungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Hochwassergefährdung

Das Flurstück 98, Flur 10, Gemarkung Nauen befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) mit seinem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen nördlichen Teil in einer Überschwemmungsfläche HQ 100 und ist einer Hochwassergefahr mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis) ausgesetzt. Im Bereich einer Höhenlage des Geländes von etwa 29,5 m bis maximal 30,0 m ü. NN (Angabe im Höhensystem DHHN 2016) ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis mit einer Wassertiefe von 0,00 bis 0,50 m zu rechnen. Karten und Geodaten zu den Hochwassersitzgeboten können auf der Internetseite des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (www.mlul.brandenburg.de) eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baufinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Baugrenze

o Offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Landwirtschaftsweg Bezeichnung der Zweckbestimmung

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

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 Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Flächenbezeichnung i. V. m. Textfestsetzung 7.1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Planunterlage

Flurstücksangabe

Flurstücksnummer

Einriedungen (Bestand)

Geländehöhe Bestand (DHHN2016)

Einzelbaum (Bestand)

Böschung (mit Büschen)

Nordpfeil

Stadt Nauen



Bebauungsplan "Wohnbebauung Ludwig-Jahn-Straße"



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Träger des Planverfahrens

Planverfasser

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030-36412790

Satzung

Planungsstand: 28. April 2020