



### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
**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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

### Der Bebauungsplan Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen, in der Fassung der am 22.03.2021 in Kraft getretenen 1. Änderung wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:

- A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.**
- B Die textlichen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert:**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 3-5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen**
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die gilt nicht für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Baufeld Nr. 4.
- Immissionsschutz**
  - Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes ist ein mindestens zwei Meter hoher Lärmschutzwall zu errichten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe der angrenzenden Bundesstraße.
  - Zum Schutz vor dem Kfz-Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w</sub>, res) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-2018 zu berechnen sind  
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$   
mit L<sub>a</sub> = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehrsgläusche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“, OT Ribbeck, Stadt Nauen, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH vom 28.07.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von den erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaßen kann abgewichen werden, wenn im konkreten Zulassungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes oder vorgelagerte Bebauung geringere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten sind.

In den Bereichen in denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel > 45 dB (A) prognostiziert wurde, sind Fenster von Wohnräumen zum Schlafen auf die von der Bundesstraße B 5 abgewandten Gebäuseite zu setzen oder es wird durch besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte Innen bei teilgeöffneten Fenstern in der Nacht nicht relevant überschritten werden.

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Pflanzgebote und Pflanzbindungen

#### 4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**4.1.1** Befestigungen von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, z.B. Pflastersteinen mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzzwecken auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen, sind unzulässig.

#### 4.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB

- 4.2.1** Innerhalb des Baufeldes 1 sind im allgemeinen Wohngebiet auf der noch nicht überbauten Fläche 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2.2** Innerhalb des Baufeldes 2 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2.3** Innerhalb des Baufeldes 3 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2.4** Innerhalb des Baufeldes 4 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**4.2.5** In der öffentlichen Grünfläche A (Lärmschutzwall) sind insgesamt 74 Sträucher und 6 Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

**4.2.6** In der öffentlichen Grünfläche B (Lärmschutzwall) sind insgesamt 140 Sträucher und 12 Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden

**4.2.7** In der öffentlichen Grünfläche C ist die vorhandene Heckenpflanzung auf Dauer zu erhalten.

- Sonstige Festsetzungen**
  - Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 5 Ortsdurchfahrt (OD) Ribbeck, Alte Hamburger.

### Hinweise

**Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

**Bodendenkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes:

- Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601), oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Die Fundstätte ist mindestens eine Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

**Gehölzschutzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern.

**Stellplatzbedarfssatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Nauen über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung).

**Einsichtnahmemöglichkeit**  
Die den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz zugrunde liegende DIN-Vorschrift **DIN 4109-2018** kann eingesehen werden, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitgehalten wird:  
Stadtverwaltung Nauen, Fachbereich 60, SG Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 14641 Nauen

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.07.2020 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

*Briselang 19.07.2021*



Hersteller der Planunterlage

### Verfahrensvermerke

**Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat auf ihrer Sitzung am 22.06.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen in der Fassung vom April 2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nummer 297 - 2021 - Satzungsbechluss) und die Begründung gebilligt. Von den Änderungsinhalten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen waren weder die Öffentlichkeit betroffen noch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berührt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

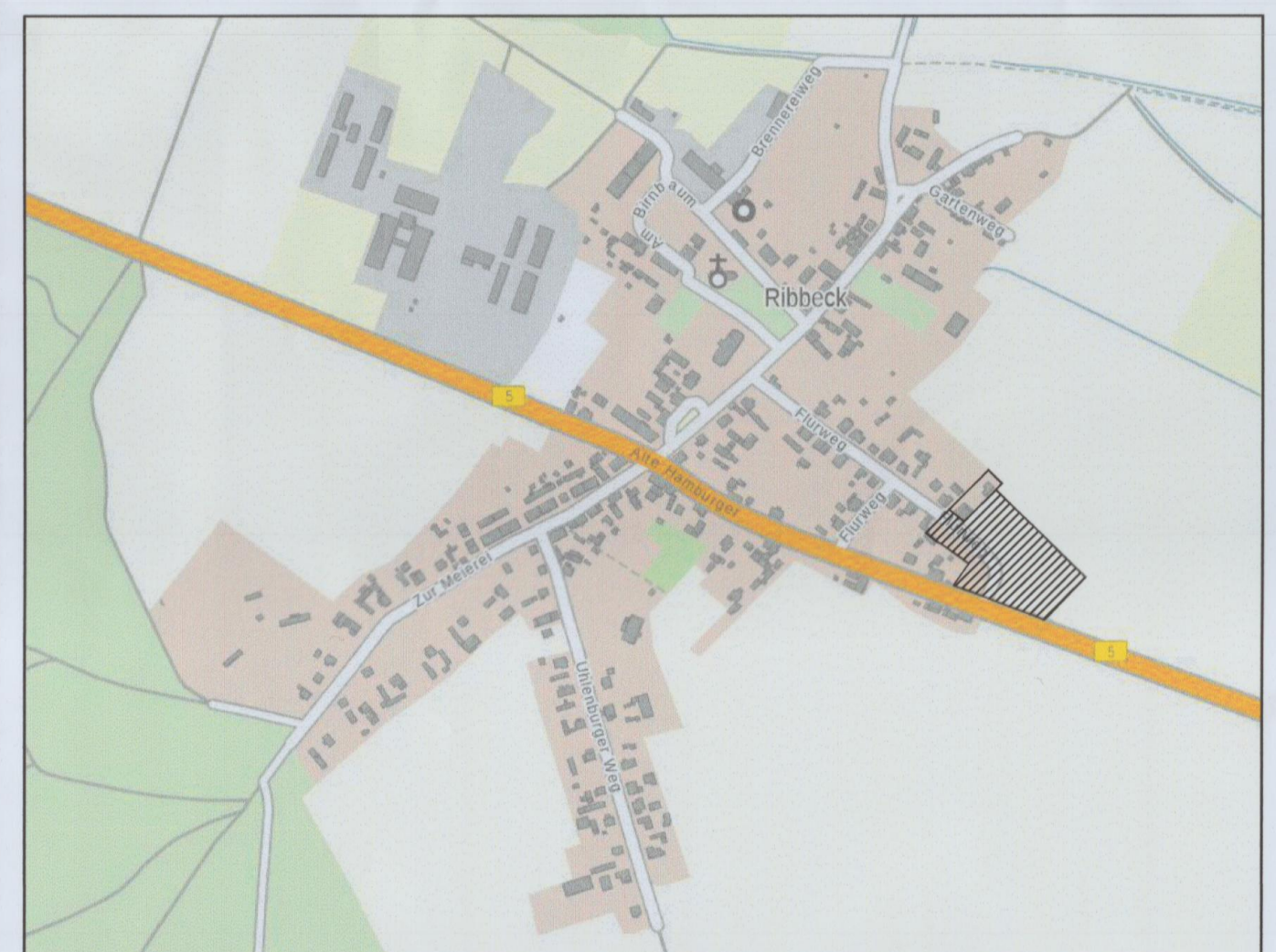


Nauen, 21.07.2021

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen sowie die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 12.07.2021 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.



Nauen, 21.07.2021



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

**Stadt Nauen**  
Landkreis Havelland



### Bebauungsplan Nr. 01/2002 "Flurweg" OT Ribbeck

### 2. Änderung

### Satzungsfassung

**Planverfasser:**  
Dr. Szmatolski Schrickel Partner Planungsgesellschaft mbH  
Brunnenstraße 181 in 10119 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de

**Maßstab: 1 : 500 (im Original 1.038 mm x 594 mm) Stand April 2021**

**Hinweis zur Planunterlage**  
Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Frotzner, Am Wald 27 in 14659 Brieselang am 03.07.2020.  
Zur verbesserten Übersicht wurde die Planunterlage zusätzlich mit einem georeferenzierten Lageplan (Erschließungsplanung), erarbeitet und zur Verfügung gestellt vom Planungsbüro Merkel Ingenieur Consult am 14.04.2021 hinterlegt.  
Amtliches Bezugssystem: ETRS89, Höhenystem: DHHN2016  
Maßstab: 1:500 (im Original)

**Legende zur Planunterlage**

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| — Kennzeichnung der Flurgrenze | — Zaun                |
| — Flurstücksgrenze             | — Nutzungsgrenze      |
| 77 Flurstücksnummer            | — Kanalabdeckung      |
| o abgemerkter Grenzpunkt       | — Lampe mit Stahlmast |
| o nicht abgemerkter Grenzpunkt | — WH Wohnhaus         |
|                                | — Geschoße            |

\*42,74 Geländehöhe in m NHN im DHHN2016

□ Gebäude

○ Baum mit eigemessener Höhe, Kronendurchmesser und Stammumfang

○ WH Wohnhaus

||| Geschoße

**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

o offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

**Füllschema der Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung         | Grundflächenzahl |
|-----------------------------------|------------------|
| Zahl der zulässigen Vollgeschosse | Bauweise         |
| Bauweise                          | Baufeld Nr.      |

**Verkehrsflächen**

□ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: **V** Verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen**

□ Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: **L** Lärmschutzwall

**Windschutzhecke**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

z.B. **A** Bezeichnung der Pflanzfläche

□ Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

z.B. **C** Bezeichnung der Pflanzfläche

○ Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

**Sonstige Festsetzungen**

□ Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, hier: Umgrenzung von Flächen zur Anlage eines Lärmschutzwalls

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2002 "Flurweg" OT Ribbeck gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

**Weitere Planzeichen**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01/2002 "Flurweg" OT Ribbeck

13,9m Bemauung der Länge in Meter

z.B. **a** Kennzeichnung von Eckpunkten einer Fläche oder einer Strecke

**Nachrichtliche Übernahmen**

□ Planfestgestellte Bundesstraße 5 Ortsdurchfahrt (OD) Ribbeck, Alte Hamburger (Geh- und Radweg)

□ Straßenbegrenzungslinie Bundesstraße 5 Ortsdurchfahrt (OD) Ribbeck, Alte Hamburger