Maßstab im Original 1: 500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18 [Nr. 39] zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Hauptsatzung der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 2019

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 26.11.2021

Hersteller der Planunterlage
ÖbVI Reinhard Frotscher
Am Wald 27
14656 Brieselang

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.09.21 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 28.12.21

Der Bürgermeister

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 28.12.21 im Amtsblatt der Stadt Nauen Nr. ...7..... 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den 28.12.21

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GR 360 m²** — maximal zulässige Grundfläche - GR - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. **III** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH max. — maximal zulässige Gebäudehöhe über festgelegtem Bezugspunkt von 39,55 m im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH max. — maximal zulässige Firsthöhe über festgelegtem Bezugspunkt von 39,55 m im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

D — nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

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

P — Besucherstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St / Garagen — Stellplätze / Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

GFL — Belastung gemäß Textfestsetzung Nr. 6.1

gr/lr — Belastung gemäß Textfestsetzung Nr. 6.2

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

M — Aufstellflächen für private Müllbehälter an den Entsorgungstagen

Fläche ausserhalb des Vorhabe- und Erschließungsplans (Flst.1031)

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

25° - 45° — zulässige Dachneigung

9. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

6,50 — Vermaßung - Angabe in Meter

vorgeschlagene Grundstücksteilung

vorhandene Flurstücksgrenzen

1031 — vorhandene Flustücksnummern

Gebäudebestand

38.84 — vermessene Bestandshöhe im DHHN 2016 (=DHHN 92)

Baumfällungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB; § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im WA1 ist ausschließlich 1 Mehrfamilienhaus mit insgesamt maximal 10 Wohneinheiten zulässig.
Im WA2 sind ausschließlich 5 Reihenhäuser mit insgesamt maximal 5 Wohneinheiten zulässig.
Im WA3 sind ausschließlich 2 Doppelhäuser mit insgesamt maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3 und WA4) sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Im WA4 ist ausschließlich ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:
Im WA1 und WA2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,00 m über festgesetztem Höhenbezugspunkt.
Im WA3 beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,00 m über festgesetztem Höhenbezugspunkt.
Im WA4 beträgt die maximale Firsthöhe 9,00 m über festgesetztem Höhenbezugspunkt.
Für die festgesetzte Garage beträgt die maximale Traufhöhe 3,50m und die maximale Firsthöhe 7,00m über festgesetztem Höhenbezugspunkt.
Der festgesetzte Bezugspunkt beträgt 39,55m im DHHN 2016.
Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der äusseren Dachhaut definiert.

2.2. Die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen nach §19(4) BauNVO werden wie folgt festgesetzt:

Im WA 1 beträgt die zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19(4) BauNVO maximal 250m².

Im WA 2 beträgt die zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19(4) BauNVO maximal 360m².

Im WA 3 beträgt die zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19(4) BauNVO maximal 180m².

Im WA 4 beträgt die zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19(4) BauNVO maximal 500m².

2.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA3 sind die zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen auch außerhalb der dargestellten überbaubaren Flächen zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1. In der abweichenden Bauweise dürfen die Häuser an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. § 12, 14, 21a (3), 23 (5) BauNVO)

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.2 Die Stellplatzfläche ST 1 ist als Gemeinschaftsfläche nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB dem Baugebiet WA1 zuzuordnen, die Stellplatzfläche ST 2 ist als Gemeinschaftsfläche nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB dem WA 2 zuzuordnen. Die Stellplatzflächen ST 3 sind als Gemeinschaftsflächen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB dem WA 3 zuzuordnen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB

5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste zu entwickeln in hoher Qualität (2 - 3x verpflanzt) und in einem Pflanzabstand von 1,50m. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen.
Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 50 Sträucher zu pflanzen. In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12 (6), 14 (1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. Durchgänge und durchlässige Einfriedungen.

5.2 An festgesetzten Baumstandorten sind Straßenbäume entsprechend der Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in der festgesetzten Anzahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Pflanzung kann bis zu maximal 3,00m abweichen, sofern aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

5.3 In den privaten Grünflächen sowie in den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Die Fläche **GFL** ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der für die Ver- und Entsorgung und Notfallversorgung des Gebietes zuständigen Unternehmensträger/Dienste zu belasten.

6.2 Die Fläche **gr/lr** ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger und Notfallversorgung zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

7. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 (1) Nr. 1 BbgBO

7.1. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern
Die zwei Doppelhäuser sind als Gruppe in einheitlicher **Dachform, Dachneigung und Dachdeckung** (Ziegelformate und - farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

7.2. Dachgestaltung
Im WA4 sind für die Hauptanlagen ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dachneigungen müssen zwischen 25° - 45° betragen. Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu 45 % der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig.

Pflanzliste

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Keilblättrige	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 Hybriden
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Hinweise

1. Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

2. Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst Brandenburg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Nauen zu benachrichtigen.

3. Artenschutz
Folgende Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten:

Regelung für Gebäude- und Gehölzentfernungen und dort brütende Vogelarten
Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.
Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Da auch gebäudebrütende Schleiereulen sowie Hausrotschwanz betroffen sind, ist die zeitliche Reglementierung auf den Gebäudebestand zu erweitern. Der Abriss der Gebäude darf nur im Zeitraum vom 20.12. bis 10.03 erfolgen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden entfernten Brutplatz ist ein artgerechter Nistkasten im oder im direkten Umfeld des Plangebietes aufzuhängen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Vogelkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Kästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Kästen sind zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung sind für folgende Vogelarten CEF-Maßnahmen durch das Aufhängen von Nistkästen in unmittelbarer Nähe zur Baumaßnahme vorgesehen:

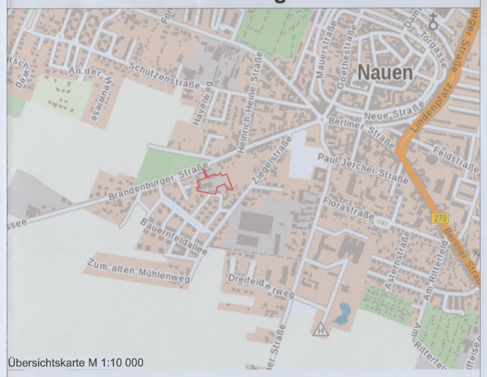
Hausrotschwanz	(1 x)
Haussperling	(3 x).
Schleiereule	(2 x)

Sofern einzelne bauliche Anlagen nicht zum Abriss vorgesehen sind, sind diese bei einer Eignung für die Nistkästen zu nutzen.
Die Standorte der Nistkästen sind vor Abriss der Gebäude mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

4. Altlasten
Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben zu beteiligen, damit die notwendigen Auflagen zum Umgang mit den Abfällen erteilt werden können.

Stadt Nauen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet Brandenburger Straße 36" Satzung



Übersichtskarte M 1:10 000

beho Berlin homes GmbH
Fasanenstraße 30, 10719 Berlin
c/o Herbartstraße 10a, 14612 Falkensee

Liegenschaftskataster:
Flurstücke 565, 792, 1031, 109/4 teilw.,109/5 teilw. der Flur 18, Gemarkung Nauen

Maßstab: 1:500

Datum: 23.11.2021

Entwurfsverfasser:

Abschrift

nts Ingenieurgesellschaft
nts Ingenieurgesellschaft mbH
Nauener Straße 72 | 14612 Falkensee
T 033 22 22 805 |
info@nts-plan.de | www.nts-plan.de