



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- a** abweichende Bauweise gemäß Textfestsetzung 3
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

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

- pr** private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GFL** Belastung gemäß Textfestsetzung 7
- 5,00** Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
- R 7,50** Maßangabe Radius zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
- 90°** Winkelbemäßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
- Planunterlage**
 - Wb** vorhandener Gebäudebestand
 - Einfriedungen (Bestand)**
 - 39,14** Geländehöhe (Bestand) (DHHN 92)
 - Einzelbaum (Bestand)**
 - Flurstücksgrenze**
 - Flurstücksnummer**
 - geplante Grenze**
 - 90°** Winkelbemäßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
 - Nordpfeil**

Kartengrundlage

Katasterbestand: 08.05.2020
Stand der Topografie: 25.11.2019, ergänzt 07.10.2020
Höhensystem: DHHN2016
Lagesystem: ETRS 89

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

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Nauen, Flur 18, Flurstück 1073 (teilweise)

Rechtliche Grundlagen

- 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. 1783),
- 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 - PlanZ 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 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39).

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08.05.2020 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.

Nauen, den 15.01.21
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 15.12.20 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 hiernit ausgefertigt.

Nauen, den 16.12.20
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 15.12.20 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 12.2020 ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den 20.01.21
Bürgermeister

Stadt Nauen



Bebauungsplan "Wohngebiet am Rathaus"



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Planverfasser

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

Abschrift

Satzung

Planungsstand: 28. Oktober 2020

Teil B Textliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 **Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO]

Die in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Satz 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO]

In abweichender Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von höchstens 20 m errichtet werden.

4 **Beschränkung der Anzahl der Wohnungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Im Baugebiet WR sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 **Stellplätze und Garagen** [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

5.1 In den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) unzulässig.

5.2 Stellplätze im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche sind auf die gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen nachzuweisenden Stellplätze anrechenbar.

6 **Nebenanlagen** [§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO]

6.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

In den Baugebieten ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig.

9 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

In den Baugebieten sind pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder zwei Obstbäume zu pflanzen sowie mindestens 20 m² Sträucherpflanzungen aus verschiedenen Gehölzarten in einer Pflanzlichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität Satz 1 der Festsetzung entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen sind auf die festgesetzten Pflanzungen anrechenbar.

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
Pfaffenhütchen
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Weiß-Rose
Korbährige
Fitz-Rose
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Bäume:
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Haselnuß
Weißdorn
Holz-Apfel
Wald-Kiefer
Vogel-Kirsche
Prunus padus
Prunus spinosa
Wild-Birne
Stiel-Eiche
Eberesche
Winter-Linde

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa Rosa elliptica
Rosa tomentosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Acer campestre
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus spec.
Malus silvestris
Pinus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Pyrus pyraeol
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Sonstige geeignete Bäume

Mehlbeere
Elsbeere

Sorbus aria
Sorbus torminalis

Obstbäume aller Sorten

Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstsprinz, Grahams Jubiläumapfel, Pommerscher Krummsiel,

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 Bienenanährgehölze

Felsenbirne
Gewöhnliche Berberitze
Scheinquille
Kornelkirsche
Gemeiner Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Kratzbeere
Echte Brombeere
Roter Holunder
Gewöhnliche Schneebere
Wolliger Schneeball

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Chaenomeles japonica
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Sambucus racemosa
Symphoricarpos albus
Viburnum lantana

2a erneute Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.03.2022 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiernit ausgefertigt.

Nauen, den 22.03.22

Bürgermeister

3a erneute 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 21.03.2022 im Amtsblatt für die Stadt Nauen ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der erneuten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 18.01.2021 in Kraft.

Nauen, den 22.03.22

Bürgermeister