



### 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
- 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)
- Belastung gemäß Textfestsetzung 7
- Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
- Maßangabe Radius zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
- Winkelbemessung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
- Planunterlage**
- vorhandener Gebäudebestand
- Einfriedungen (Bestand)
- Geländehöhe Bestand (DHHN 92)
- Einzelbaum (Bestand)
- Flurstücksgränze
- Flurstücksnummer
- geplante Grenze
- Winkelbemessung 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 Boger  
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 - 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 (BBO) 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 Öffentlichkeit ist eindeutig festgelegt.

Nauen, den 15.01.21   
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 15.10.20 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 ausgefertigt.

Nauen, den 16.10.20   
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 15.10.20 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 11/2020 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 20.08.21   
Bürgermeister

### 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 oberirdische Stellplätze (Carpors) 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 fernleitetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.  
6.2 In den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.
- 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 Fugenvergruss), unzulässig.

- 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]**  
In den Baugebieten sind pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder zwei Obstbäume zu pflanzen sowie mindestens 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen 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 Fiß-Rose  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Rosa rubiginosa  
Rosa Rosa elliptica  
Rosa tomentosa  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Bäume:  
Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Sarnj-Birke  
Hainbuche  
Haselnuß  
Weißdorn  
Holz-Apfel  
Wald-Kiefer  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Schlehe  
Wilde-Birne  
Stiel-Eiche  
Eberesche  
Winter-Linde  
Acer platanoides  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Corylus avellana  
Crataegus spec.  
Malus silvestris  
Pinus sylvestris  
Prunus avium  
Prunus padus  
Prunus spinosa  
Pyrus pyrastr  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

- Sonstige geeignete Bäume**
- |           |                   |
|-----------|-------------------|
| Mehlbeere | Sorbus aria       |
| Elsebeere | Sorbus torminalis |
- Obstbäume aller Sorten**
- Apfel:** Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grahams Jubiläumapfel, Pommerischer Krummstiel.
- Birne:** Alexander Lukas, Bosses Flaschenbirne, Diels Butterbirne, Geleerts Butterbirne;
- Kirsche:** Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche;
- Pflaume:** Anna Späth, Königin Viktoria
- Vogelschutz- und Bienennehrgehölze**
- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Felsenbirne               | Amelanchier ovalis   |
| Gewöhnliche Berberitze    | Berberis vulgaris    |
| Scheinquille              | 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     |

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 hiermit ausgefertigt.  
Nauen, den 02.03.22   
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 31.03.2022 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

### Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzabbausatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 03.12.2007)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

### Hinweise (ohne Normcharakter)

**Artenschutzhinweis**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.

### Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehö- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu beachten.  
Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen müssen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.  
Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.

### Alltasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Nr. 0334633038 als Altstandort registriert. Im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, dass die vorgelegten Belastungen der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen. Allerdings können die vorgefundenen Auffüllschichten nicht wieder eingebaut werden und stellen dann Abfall dar. Darüber hinaus kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen angetroffen werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die notwendigen Auflagen zum Umgang mit den Bodenbelastungen im Plangebiet für den Einzelfall zu treffen.

### 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  
Moztstraße 59  
10777 Berlin  
Tel.: 030-36412790

Abschrift

Satzung

Planungsstand: 28. Oktober 2020