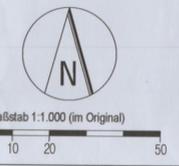
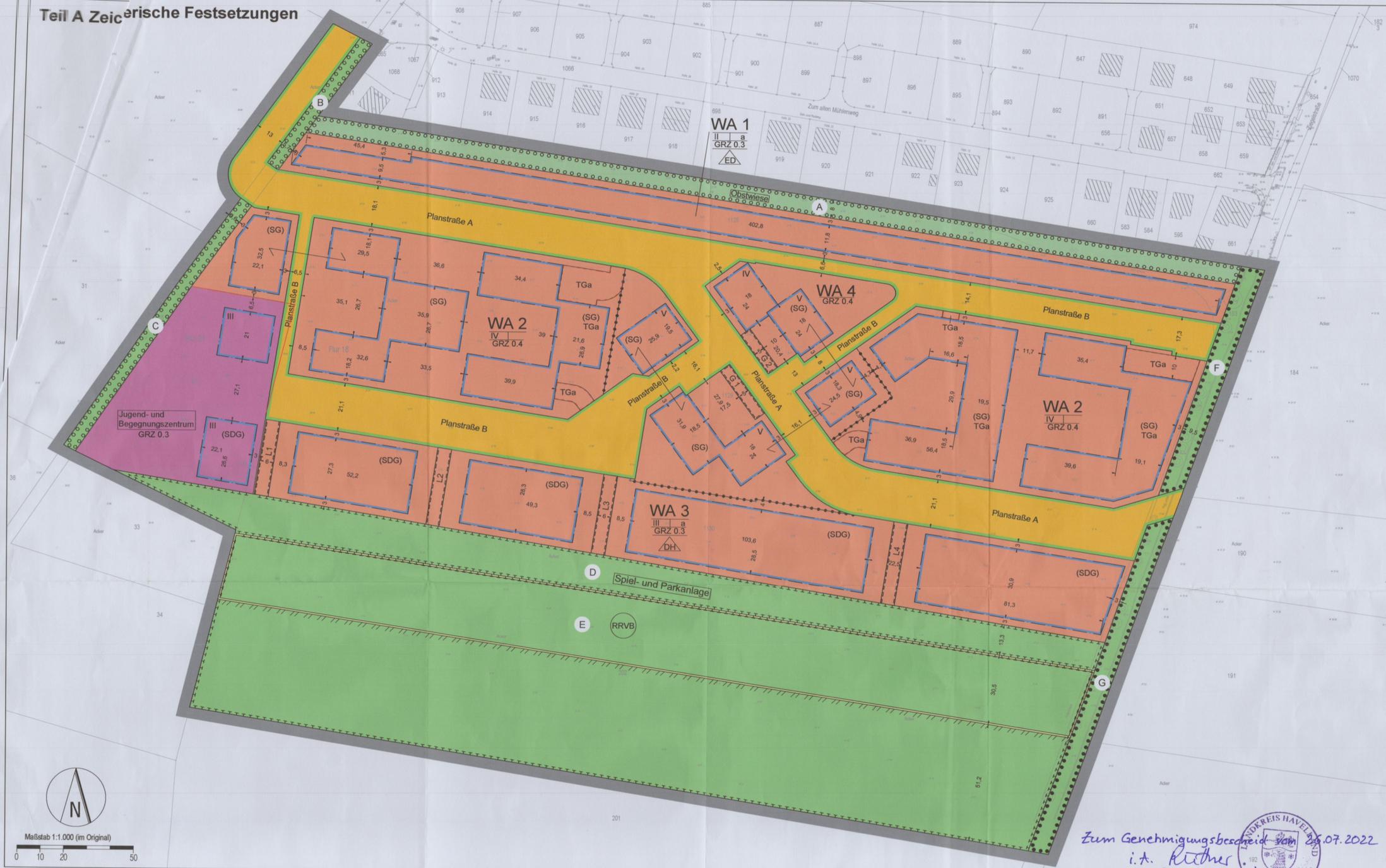


Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Bebauungsplan -An der Alten Ziegelei-  
Stadt Nauen

Satzung

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**  
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze  
a abweichende Bauweise  
ED DH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - Flächen für den Gemeinbedarf**  
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Jugend- und Begegnungszentrum
  - Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen**  
Abwasserentsorgung, Zweckbestimmung: Regenrückhaltungs- und Versickerungsbecken
  - Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spiel- und Parkanlage  
private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstwiese
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Sonstige Planzeichen**  
TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen  
mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(SG) Staffelfgeschoss  
(SDG) Staffel- oder Dachgeschoss
  - Planzeichen ohne Normcharakter**  
- 10 Maßzahlen für die Vermaße der zeichnerischen Festsetzungen; Maßangaben in Meter  
Verbindung von zu einander gehörenden Baugebieten  
Trennung zwischen Maßnahmenfläche Baugebiet "An der Alten Ziegelei" und Baugebiet "Brandenburger Straße"
- Nachrichtliche Übernahmen**  
Bei Erforderlichkeit werden im weiteren Verfahren Hinweise ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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.

Teil B Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Begegnungszentrum“ sind folgende Anlagen zulässig:
  - Cafeteria,
  - Einrichtungen und Räume für kulturelle und soziale Veranstaltungen,
  - Ergänzende Verwaltungseinrichtungen,
  - Einrichtungen und Räume für die Versorgung und Betreuung unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen,
  - Einrichtungen und Räume für die Weiter- und Ausbildung unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen,
  - Diesen Nutzungen dienende Nebenanlagen sowie Parkplätze.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- Innere der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 ist ein Hervortreten der Gebäudeteile Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppenaufgänge und -abgänge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,50 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Einzelhäuser darf 15 m und die der Doppelhäuser 20 m nicht überschreiten.
- Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Länge der Doppelhäuser darf 20 m und die der Hausgruppen 35 m nicht überschreiten.
- Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind auf 3.217 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt 54 Obstbäume 2 xv, 10-12 als Streuobstwiese anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen werden die Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) empfohlen.
- Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) sind auf 3.217 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt 7 Bäume 2 x, 10-12 und 84 Sträucher der Sortierung 2 x, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreihing vorzunehmen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen werden die Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) empfohlen.
- Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C) sind auf 742 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt 14 Bäume 2 x, 10-12 und 157 Sträucher der Sortierung 2 x, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreihing vorzunehmen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen werden die Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) empfohlen.
- Innere der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche D / RRVB) sind auf 11.270 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt 60 Bäume 2 x, 10-12 und 800 Sträucher der Sortierung 2 x, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind als Hecken oder Gebüsche vorzunehmen. Einzelbaumpflanzungen sind zulässig. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blühwiese durch Umwandlung von Intensivacker anzulegen. Hierzu ist eine standorttypische Landschaftsrausensmischung zu verwenden. Für die Pflanzungen werden die Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) empfohlen.
- Innere der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche E / RRVB) sind auf 11.270 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt 60 Bäume 2 x, 10-12 und 800 Sträucher der Sortierung 2 x, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind als Hecken oder Gebüsche vorzunehmen. Einzelbaumpflanzungen sind zulässig. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blühwiese durch Umwandlung von Intensivacker anzulegen. Hierzu ist eine standorttypische Landschaftsrausensmischung zu verwenden. Für die Pflanzungen werden die Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) empfohlen.

- Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche F) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Als Lückenbepflanzung der Obstbaumallee sind 20 Kirschbäume 2 x, 10-12 auf 500 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen werden die Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) empfohlen.
  - Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche G) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Als Lückenbepflanzung der Obstbaumallee sind 28 Kirschbäume 2 x, 10-12 auf 700 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen werden die Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan) empfohlen.
  - Mindestens 70 % der Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
  - Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind mit der Festsetzung (SG) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelfgeschoss, dessen Außenwände auf vier Seiten um jeweils mindestens 1,5 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden.
  - Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Festsetzung (SDG) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelfgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um jeweils mindestens 1,5 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, oder als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind.
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**  
**Bodendenkmalschutz**  
Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalsstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalschutz, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens 1 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 entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
- Artenschutz**  
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorbehaltsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmeerklärungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahme ergeben.
- Pflanzmaßnahmen**  
Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 zur Verwendung gebietsbezogener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten.

Verfahrensvermerke

**Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungstrit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 11.04.2022 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 14.04.2022 während folgender Zeiten  
Mo. 08.00 - 15.00 Uhr, Di. 08.00 - 17.00 Uhr, Do. 08.00 - 18.00 Uhr und Fr. 08.00 - 12.00 Uhr  
im Fachbereich Bau der Stadt Nauen, Rathausplatz 1, im Flurloch vor Zimmer 10 öffentlich ausliegen.

Nauen, 28. JUNI 2022 (Datum / Siegel) *Manuel Meyer* Bürgermeister

**Katasterbestätigung**  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 30.05.2022 (Datum / Siegel) *U. U.* Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am 27.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt. Die Satzung über den Bebauungsplan -An der Alten Ziegelei- bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hiermit ausfertigt.

Nauen, 28. JUNI 2022 (Datum / Siegel) *Manuel Meyer* Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan tritt in Kraft am 09.08.2022.

Nauen, 09. AUG. 2022 (Datum / Siegel) *Manuel Meyer* Bürgermeister



Übersichtsplan (o. M.) zum Bebauungsplan -An der Alten Ziegelei- der Stadt Nauen  
Brandenburg Viewer (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

Stand | Mai 2022 -Satzung-

An der Alten Ziegelei

Stadt Nauen