

Teil B Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 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 % H. überschritten werden.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist ein Hervortreten der Gebäudeteile Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppenaufgänge- und -abgänge, Erker, Pfeiler und Wintergärten bis 1,00 m sowie Terrassen und Balkone 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 Einzeihäuser darf 15 m und die der Doppelhäuser 20 m nicht überschreiten.
- Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes WA 2 notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können erforderliche Stellplätze in Garagen auf den Baugrundstücken zugelassen werden, sofern die Garagen in ein Wohngebäude integriert sind.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche sind auf 1,157 m² insgesamt 10 Bäume 2 x v, 10-12 und 100 Sträucher der Sortierung 2 x v, 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 Blühweise durch Umwandlung von Intensivacker anzulegen. Hierzu ist eine standorttypische Landschaftsrasenmischung zu verwenden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste (siehe Anlage der Begründung zum Bebauungsplan) zu verwenden.
- Die Dachflächen des obersten zulässigen Vollgeschosses in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünungen sind zu erhalten. Ausgenommen von der Festsetzung sind Flächen für Aufbauten von Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien.
- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf vier Seiten um jeweils mindestens 1,0 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der Teil des Gebäudes, der zur Erschließung der Geschosse des Gebäudes genutzt wird.
- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um jeweils mindestens 1,0 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 Erdbearbeitungen Bodendenkmalsstrukturen (Steinsetzungen, Verfürgungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalspflege, 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 Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften 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 Ausnahme genehmigungen § 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 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 gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten.

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Bebauungsplan -Quartier Ziegelstraße-

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**
a Baugrenze
ab abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
private Grünfläche mit Zweckbestimmung
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Sonstige Planzeichen**
St Umgrenzung von Flächen für Stellflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- 10 - Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen; Maßangaben in Meter
- - - - - Verbindung von zu einander gehörenden Baugebieten
- - - - - Unterteilung Planstraßen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. 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.



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

Stand | April 2022 -Satzung-

Quartier Ziegelstraße

Stadt Nauen



Zum Genehmigungsbescheid vom 08.08.2022

i.A. Richter
(Bauordnungsamt)

Verfahrensvermerke

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 17.01.2022 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.01.2022 bis einschließlich 08.02.2022 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 Flurbereich vor Zimmer 10 öffentlich ausgetragen.

28. JUNI 2022
Nauen (Datum / Siegel) Mansel Mejer, 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 Tragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schulze St. Cath
Nauen 30. MAI 2022 (Datum / Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt. Die Satzung über den Bebauungsplan -Quartier Ziegelstraße- bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hiermit ausfertigt.

Nauen 28. JUNI 2022 (Datum / Siegel) Mansel Mejer, Bürgermeister

Inkrafttreten: Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 5/2022 vom 08.08.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 214 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.08.2022 in Kraft getreten.

Nauen 10. AUG. 2022 (Datum / Siegel) Bürgermeister

