


VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. *Amtsblatt für die Stadt Nauen, 25.05.2021, S. 14*
Nauen, 27.04.2022

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 27.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 während folgender Zeiten:


Montag 08:00 - 15:00 Uhr
Dienstag 08:00 - 17:00 Uhr
Mittwoch 08:30 - 15:00 Uhr *gesehen, dp 27.04.2022*
Donnerstag 08:00 - 18:00 Uhr
Freitag *nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 08:30 - 12:30 Uhr) 08:00 - 12:00 Uhr*

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 27.04.2022

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Königs Wusterhausen, 19.05.2022 *A. Schmidt*

(Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

4. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 25.04.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.04.2022, Beschluss Nr. 406/2022, gebilligt.

Nauen, 27.04.2022

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

5. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 27.04.2022

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 16.05.2022 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.
Die Satzung ist am 16.05.2022 in Kraft getreten.

Nauen, 18.05.2022

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

HINWEISE

Artenschutz
Die 2 Nistkästen des Geltungsbereiches sind vollständig zu erhalten. Der Nistkasten, der keine artgerechte Funktionsfähigkeit mehr gewährleistet ist zu ersetzen. Die Positionen der Nistkästen sind auf der Umweltbestandskarte abgebildet.
Es sind zudem die weiteren Hinweise zum Bebauungsplan aus dem gesonderten Teil der Begründung - "Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Lindenweg, Flurstück 196" - (Stand: Februar 2022) sowie das Baugrundgutachten (Stand: April 2019) zu berücksichtigen.

Anpflanzungen
Es wird keine konkrete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Es sind auf dem Plangebiet insgesamt 4 Bäume der Sortierung 14-16, 3x verpflanzt, gemäß Auflagen der vorliegenden Fällgenehmigung (Az.: 60/67.3BB048) vom 23.10.2019 auf der Fläche anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Bei Gehölzabgang unter der Kompensationsbäumen sind diese zu ersetzen und die Neuanpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen.

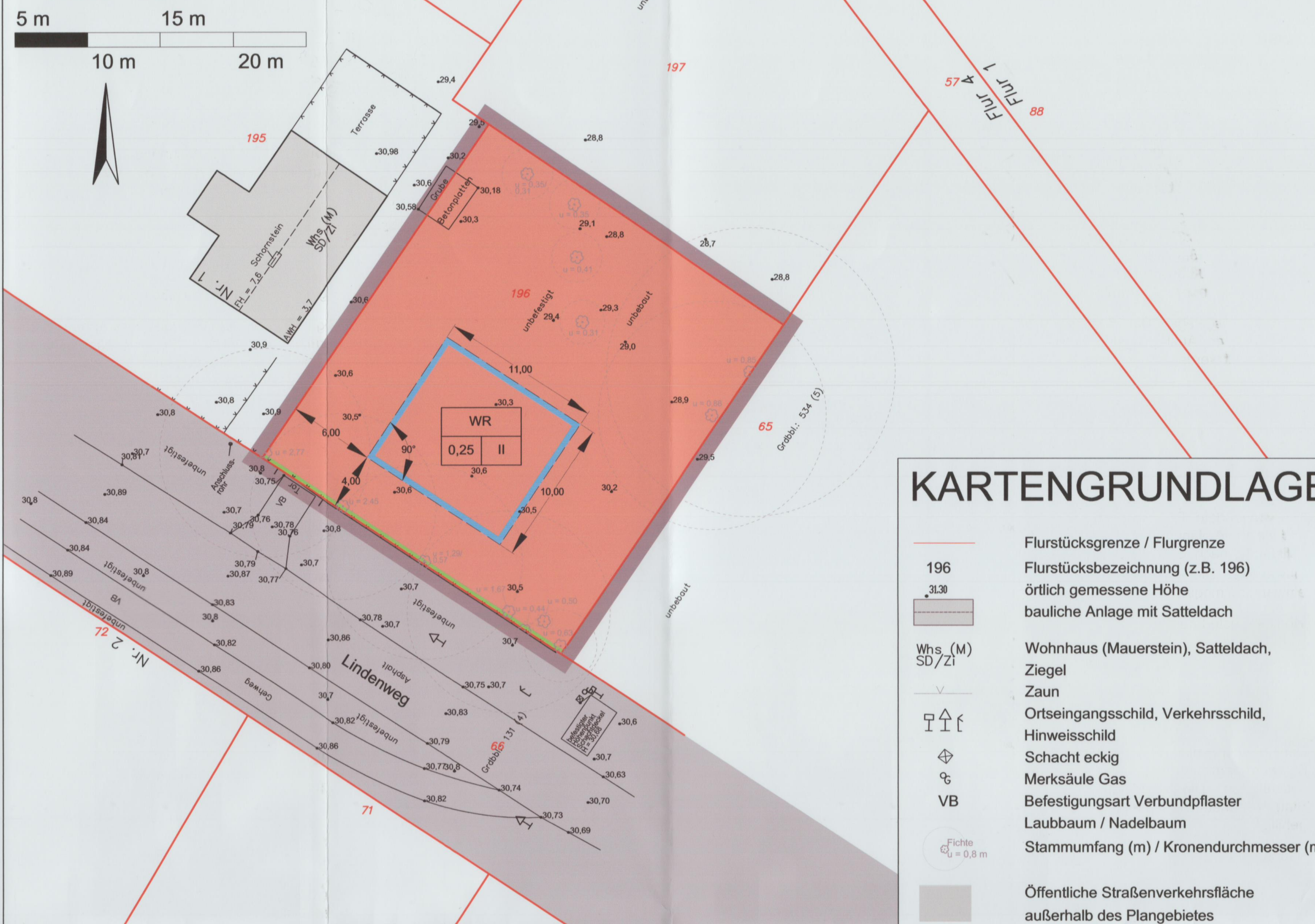
Hochwasserschutzgebiet
Das Vorhabenflurstück grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 des Großen Havelländischen Hauptkanals (GHHK).

Einsichtsmöglichkeit Rechtsvorschriften und Normen
Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannten Rechtsvorschriften und Normen liegen in der Stadt Nauen (Fachbereich Bau) zur Einsichtnahme bereit.

- TEIL A -

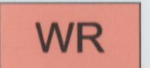



PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1 : 250



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)	Nummerierung laut Planzeichenverordnung	
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1 BauNVO § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
	Reines Wohngebiet	
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,25	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
(3.)	Bauweise, Grenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
(15.)	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	

Planzeichen ohne Normcharakter

Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter)

1	2
3	

Nutzungsschablone
1. Art der Nutzung; 2. Zahl der Vollgeschosse; 3. Grundflächenzahl

- TEIL B -

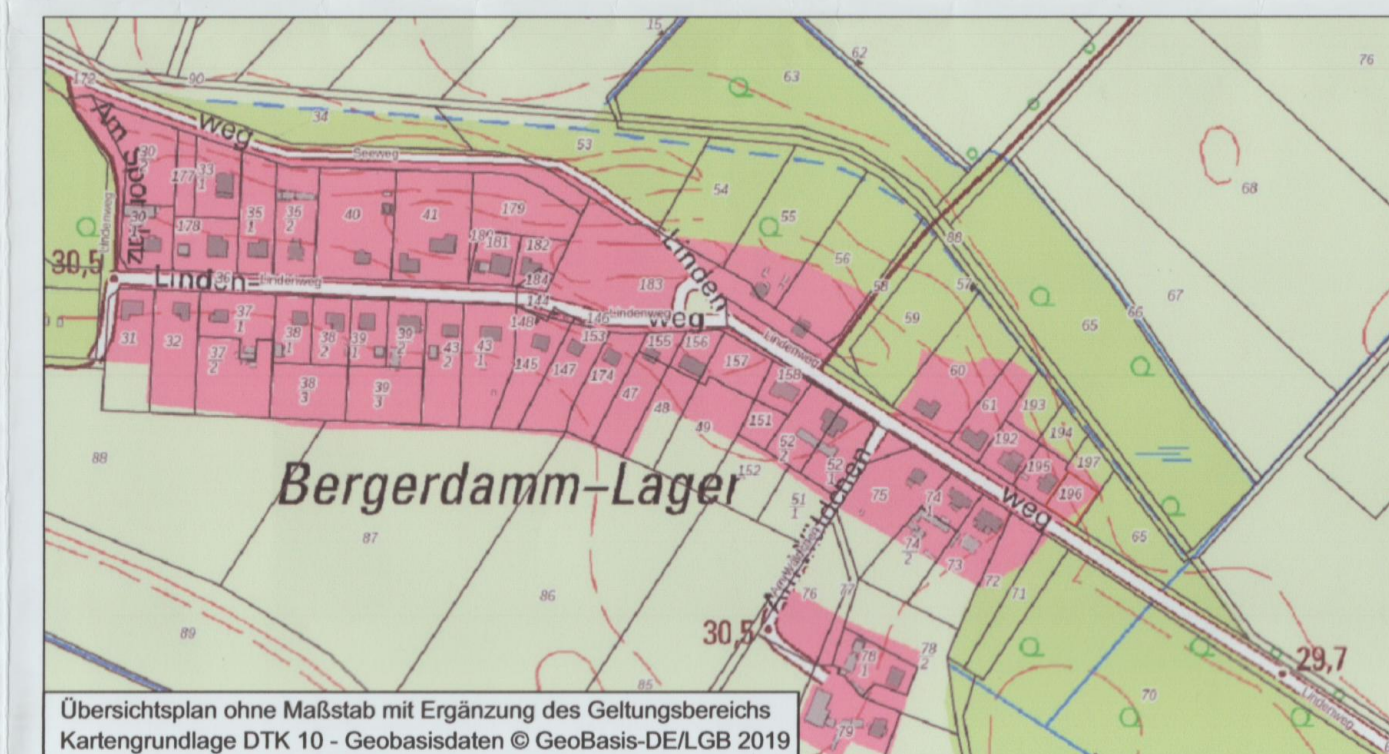
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
Ausgeschlossen im reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 1 bis einschließlich 2 BauNVO:
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage künftiger Gebäude**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 18 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
2.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.
2.2 Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.
2.3 Die Mindesthöhe der Oberkante des Fundamentes (OKF) wird auf eine Höhe von 29,8 m ü. NHN festgelegt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
3.1 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
3.2 Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.
3.3 Die Mindesthöhe der Oberkante des Fundamentes (OKF) wird auf eine Höhe von 29,8 m ü. NHN festgelegt.
- Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO
4.1 Die Errichtung von Brunnen und Anlagen mit Erdwärmesonden sind unzulässig.

PFLANZLISTE

Bei den Pflanzungsmaßnahmen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABI./20, [Nr. 9], S.203) zu berücksichtigen. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LFU) einzuholen.


Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zwei Griffiger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Slehe
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. aba x fragilis)	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	Berg-Ulme
Ulmus glabra	Flatter-Ulme
Ulmus laevis	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



RECHTSGRUNDLAGEN


Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)



Stadt Nauen
Bebauungsplan
"Lindenweg, Flurstück 196"

Planbereich:	Gemarkung Bergerdamm, Flur 4 Flurstück 196
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan (21.05.2019); ObVI Dipl.-Ing. Andreas Schmidt, Maxim-Gorki-Straße 24, 15711 Königs Wusterhausen
Planungsstand:	Satzungsfassung, Februar 2022

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH
Königs-Str. 28 - 14641 Nauen - Tel. 03321/7470-0 - Fax 03321/7470-20