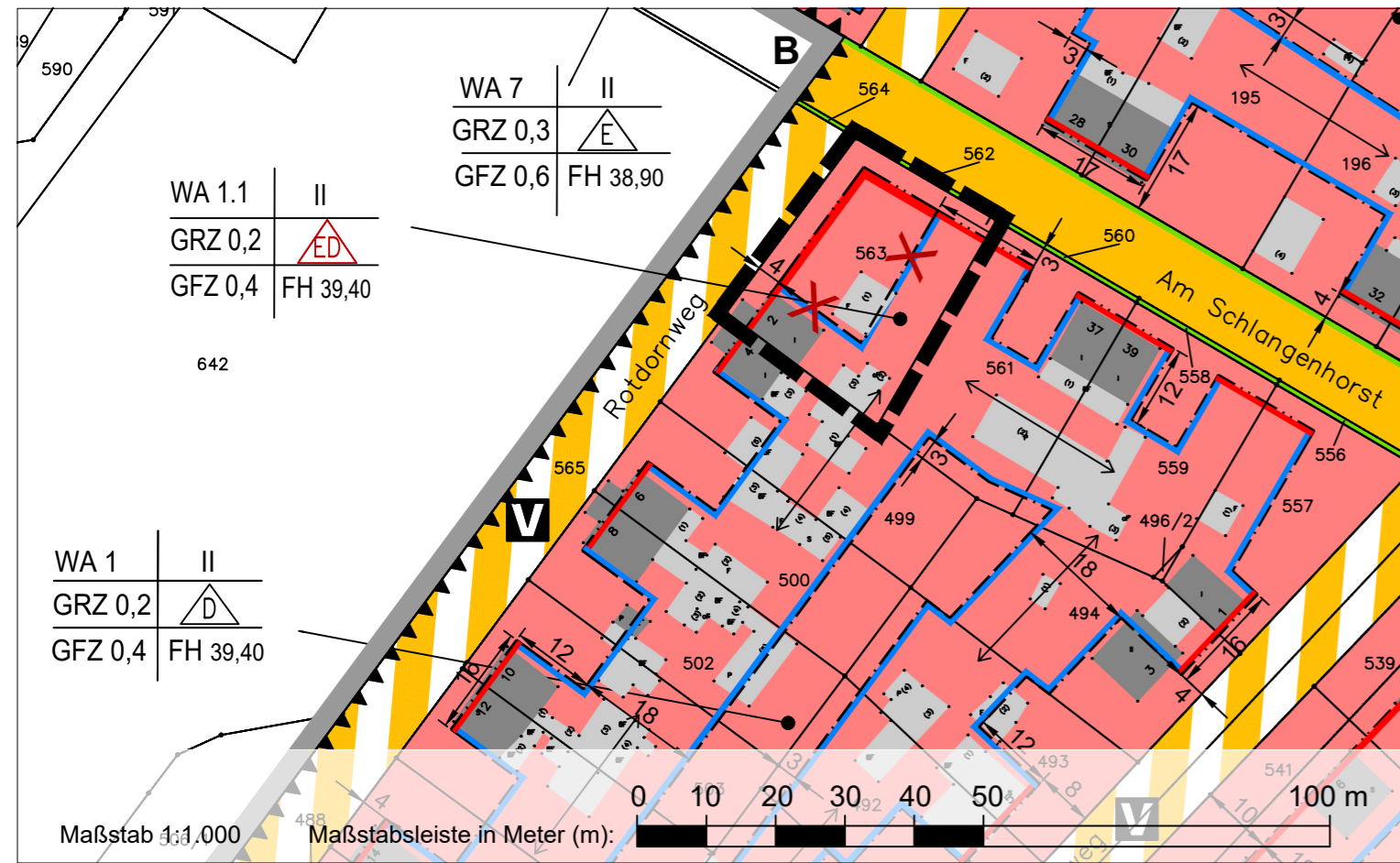


Teil A: Zeichnerische Änderungsfestsetzungen



Teil B: Textliche Änderungsfestsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzung ergänzt und eingefügt (Ergänzungen und Einfügungen sind rot dargestellt). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans behalten im Übrigen, einschließlich der 1. und 2. Änderungen, im Übrigen für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit.

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3 Im WA 1 und WA 1.1 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der Baulinie zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig. Im WA 2.1 und WA 2.2 sowie im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind bis zu einer Tiefe von 17,0 m ab der tatsächlichen Straßengrenze zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig. Im WA 5 und WA 6 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der straßenseitigen Baugrenze zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.5 Sofern im WA 1.1 bei Eckgrundstücken mit der Außenwand einer Gebäudeseite auf der Baulinie gebaut wird, dürfen die übrigen Außenwände der Gebäudeseiten über die gesamte Breite der Außenwand ausnahmsweise um bis zu 10 m von der Baulinie zurücktreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO)

2.6 Im WA 1.1 ist ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Gesimse, Dachvorsprünge und Fensterbretter sowie für architektonische Gliederungen bis 0,30 m vor die Baulinie zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.3 Dachneigung
Für die Baugebiete WA 1, WA 1.1, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 6, WA 7 und WA 8 wird eine Dachneigung von 45°, für das WA 2.1 und WA 2.2 eine Dachneigung von 50° festgesetzt. Im WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind für die von der Straße abgewandten Dachhälften Dachneigungen zwischen 20° und 45° (WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 bzw. 50° [WA 2.1 und WA 2.2]) zulässig. Für rückwärtig angeordnete Gebäudeteile oder -anbauten sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Im WA 4 muss die Dachneigung entweder 15° oder 45° betragen. Im WA 5 muss die Dachneigung entweder 27° oder 45° betragen.

1.7 Dremmel
Im WA 1, WA 1.1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden Dremmel (Kniestockausbildung) nicht zulässig.

Hinweise

Kampfmittelverdachtsfläche

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5]).

Planzeichenerklärung zu den Änderungsfestsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- nur Doppelhäuser (D) zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig
- Baulinie, 2. Änderung
- Baulinie, 4. Änderung
- Baugrenze, 2. Änderung
- Streichungen durch die 4. Änderung
- Ergänzungen durch die 4. Änderung, z.B.

Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Planzeichen ohne Normcharakter

- Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen z.B.

Hinweise:

- Planzeichenerklärung zur Plangrundlage siehe Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung", Stand Oktober 2014
- Klarstellend wurde der Änderungsbereich als Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Bezeichnung WA 1 in der 4. Änderung als WA 1.1 bezeichnet. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 4. Änderung nicht geändert.

Verfahrensvermerke

Satzung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Nauen, den

Der Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Nauen, den

Der Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss 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. _____ vom _____ bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach den §§ 214 ff BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Nauen, den

Der Bürgermeister

Siegel

Katasterbestätigung

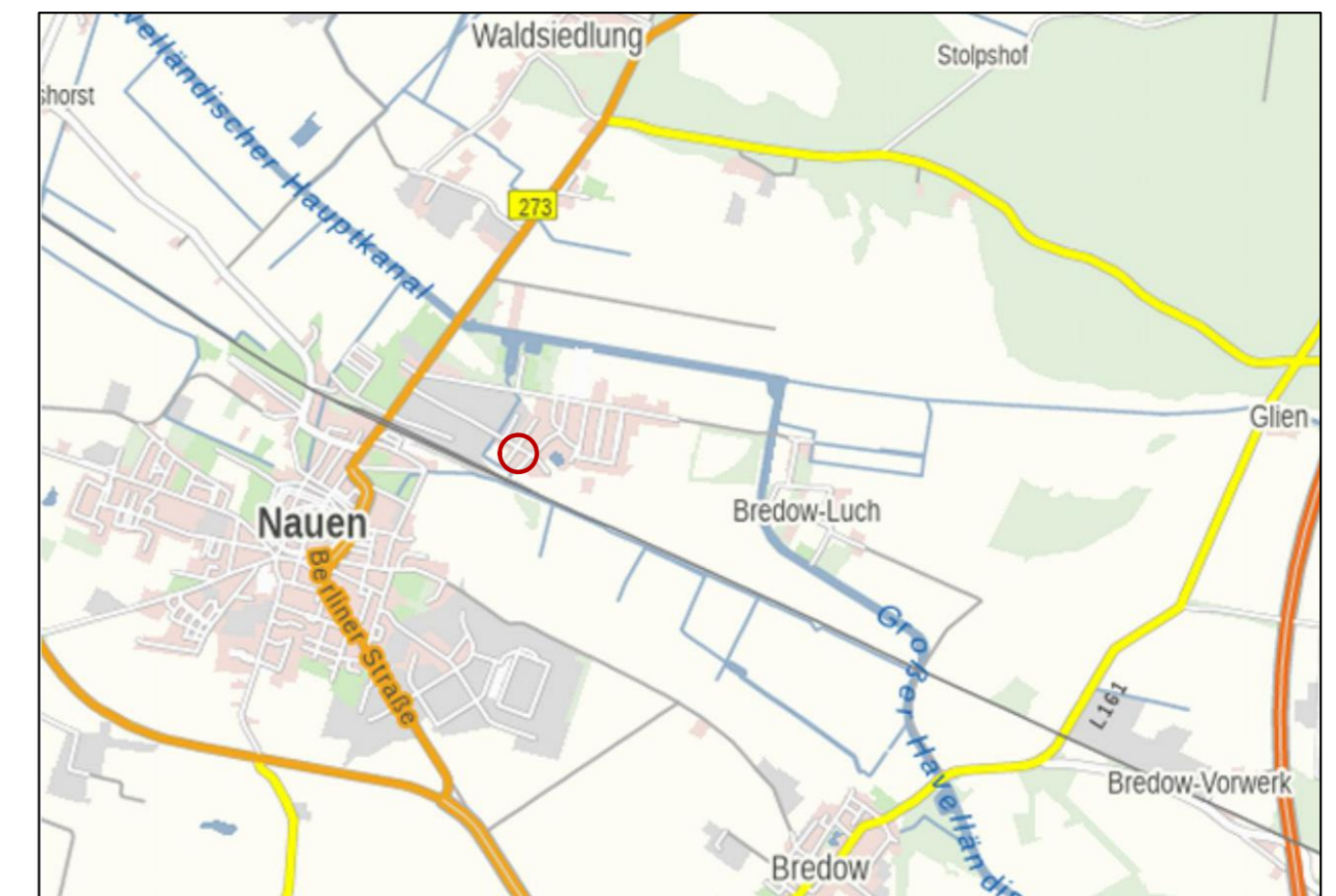
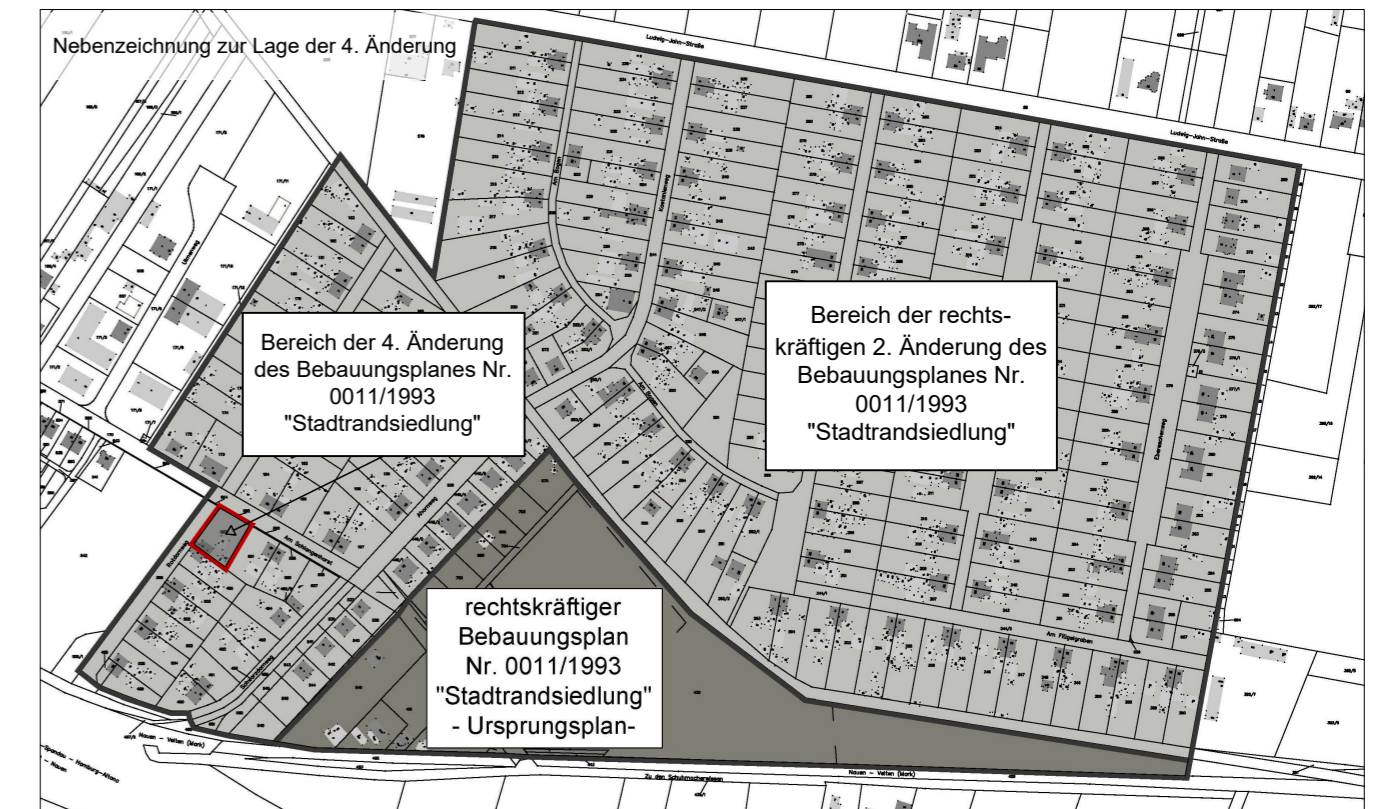
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen, als auch Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den

Landkreis Havelland
Kataster- und Vermessungsamt

Siegel



Übersichtsplan Nauen (Geoportal der Stadt Nauen, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0), unmaßstäblich

Bebauungsplan NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung" 4. Änderung "Rotdornweg" der Stadt Nauen

SATZUNGSFASSUNG

Planbereich: Gemarkung Nauen, Flur 10, Flurstück 563

Plangrundlage: Bebauungsplan NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung, 2. Änderung (Stand Oktober 2014), rechtskräftig seit dem 22. Dezember 2014, auf Grundlage der 2. Fortführung der ALKIS Daten des Katasteramtes Havelland vom Januar 2014

Stand: 04. Mai 2022

Bearbeitung: Büro für Stadtplanung
Melanie Krüger
Franz-Ehrlich-Str. 12, 12489 Berlin
Tel.: 030 - 841 141 08
E-Mail: kontakt@bsp-stadtplanung.de
Web: www.bsp-stadtplanung.de

