



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Ausfertigung	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Planunterlagen
Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat gemäß § 2 (1) BauGB in ihrer Sitzung am 09.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.09.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.	Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat am 27.04.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.05.2020 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung Nauen gemäß § 10 (1) BauGB am 27.04.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.05.2020 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Nauen vom 01.04.2019 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. <i>Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.</i>	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 27.04.2020 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Nauen vom 01.04.2019 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom November 2019 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 Orthotik ist eindeutig möglich. Lageplan des ObVI Frotzcher mit Grenzuntersuchung und Katasternachweis vom 05.12.2019 Lagesystem ETRS89, Höhensystem DHHN2016, Gemarkung Kienberg, Flur 1, Flurstücke 467 teilw. und 470 teilw.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl - GRZ - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH/FH max.** maximal zulässige Traufhöhe/Firsthöhe über festgelegtem Bezugspunkt von 31,00m im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - O** Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise: Firstausrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Fläche für Stellplätze
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 87 BauO BB**
 - SD** zulässige Dachform - Satteldach
 - 30 - 45°** zulässige Dachneigung
 - zulässige Firstrichtung
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - Vermaßung - Angabe in Meter
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Flurstücksnummern
 - Gebäudebestand
 - vermessene Bestandshöhe im DHHN 2016 (-DHHN 92)
 - Topographie im Bestand
 - angrenzende Verkehrsflächen

Pflanzliste A

Bäume	Bäume
Feld-Ahorn	Acer campestris
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birne	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Hainleuchter	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus hybridus
Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Gemäine Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Scheibe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Silber-Eiche	Quercus robur
Eibersche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB; § 9 Abs. 2 BauGB)**
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
 - Im WA beträgt die zulässige Grundstücksgröße mindestens 500 m² bis maximal 700 m².
 - Im WA ist je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen: Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m über festgesetztem Höhenbezugspunkt von 31,00 m im DHHN 2016. Die Traufhöhe wird definiert als der äussere Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00m über festgesetztem Bezugspunkt von 31,00 m im DHHN 2016.
- Das Maß der Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, soweit sie nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche eingeschränkt wird.**
- Nebenanlagen Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 23 (5) BauNVO)**
 - Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB**
 - An festgesetzten Baumstandorten sind Straßensäume entsprechend der Pflanzliste A als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm in der festgesetzten Anzahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Pflanzung kann abweichen, sofern aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist, die Abweichung ist bis zu maximal 3,00m zulässig.
- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 (1) Nr. 1 BbgBO**
 - Dachgestaltung** Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dachschneitte nur bis zu 45 % der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6,00 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dachschneitte bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 Abs. 6 BauO BB dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
 - Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern** Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und - farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser dürfen nur in wechselseitig verträglich und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Versätze bis zu 3,00 m sind zulässig.

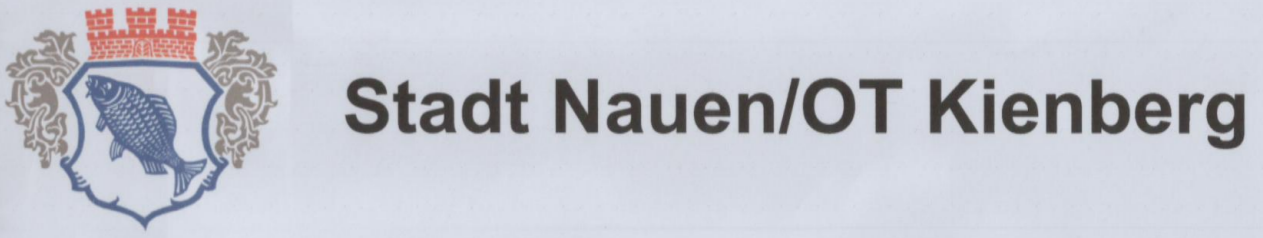
Hinweise

- Bodenfunde** Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalchutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungslöcher sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführungen sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu beehren.
- Kampfmittel** Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Generell sind Einzelfunde nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst Brandenburg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Nauen zu benachrichtigen.
- Artenschutz** Folgende Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten: **Einhaltung von Bauzeitvorgaben 1** Einhaltung der Rodungs- Rückschnitzeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 31. Januar gemäß § 39 BNatSchG. Nötiger Rückschnitt und etwaige Rodung muss vor Baubeginn in diesen Zeitraum fallen. **Maßnahmen für Vögel** Antragstellung für Alleebaum im Bereich der geplanten Zufahrt südlich des Plangebiets. Vor der Fällung des Alleebaums ist ein Antrag nach § 67 BNatSchG auf Befreiung vom Biotopschutz des Alleebaums bei der UNB des Landkreises Havelland zu stellen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist (§ 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG). Baumfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Baumfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher ist der beauftragte Baum nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.
- CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)** Bei Entfernung des Alleebaums mit der unbesetzten Baumhöhle sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode 2 Fledermauskästen, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), im Umfeld zu schaffen (hier Aufhängen/Aufstellen von Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen). Die Fledermauskästen sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionsperiode neu anzulegen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und der geplanten Baumaßnahme zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

- Maßnahmen für Fledermäuse** CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen). Bei Entfernung des Alleebaums mit der unbesetzten Baumhöhle sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode 2 Fledermauskästen, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), im Umfeld zu schaffen (hier Aufhängen/Aufstellen von Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen). Die Fledermauskästen sind vor Baubeginn und vor Beginn der Reproduktionsperiode neu anzulegen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und der geplanten Baumaßnahme zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.
- Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen** Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Tierwelt durchgeführt werden:
 - Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
 - Lichtleitung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
 - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
 - Verwendung von staubdichten Leuchten.
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
 - Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
 - Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.
- Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus** Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.
- Alltasten** Im Plangebiet sind im Alltastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt keine Alltastverdachfläche registriert. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagelungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburgischer Abfall- und Bodenschutzgesetz).
- Anlagen an Gewässern II. Ordnung** Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG i.V.m. § 126 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung, hier Entwässerungsgräben, in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungskante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.
- Bepflanzung nicht überbaubar Grundstücksflächen** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung landschaftsgärtnerisch zu gestalten, für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) 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.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Hauptsatzung der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 2019



Bebauungsplan "Wohngebiet westlich Wiesengrund I" Satzung



Havelland Haus GmbH Zu den Luchbergen 46-48, 14641 Nauen	Entwurfsverfasser: <i>G. Lohmann</i> nts Ingenieurgesellschaft
Liegenschaftskataster: Flurstücke 467 (teilw.) und 470 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Kienberg	nts Ingenieurgesellschaft mbH Nauerer Straße 72 14612 Falkensee T 033 22 2805 info@nts-plan.de www.nts-plan.de
Maßstab:	1:500
Datum:	26.04.2022