

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat auf ihrer Sitzung am 16.07.2023... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft...

Nauen, den 16.07.2023



BEKÄNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.08.2021 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 3, 1. Jahrgang... ersichtlich bekannt gemacht worden.

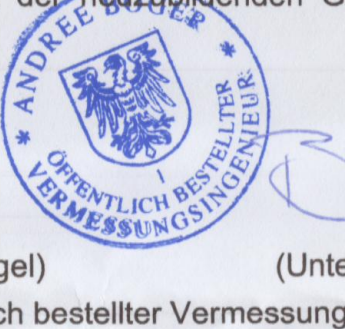
Nauen, den 07.08.2023



KATASTERVERMERK

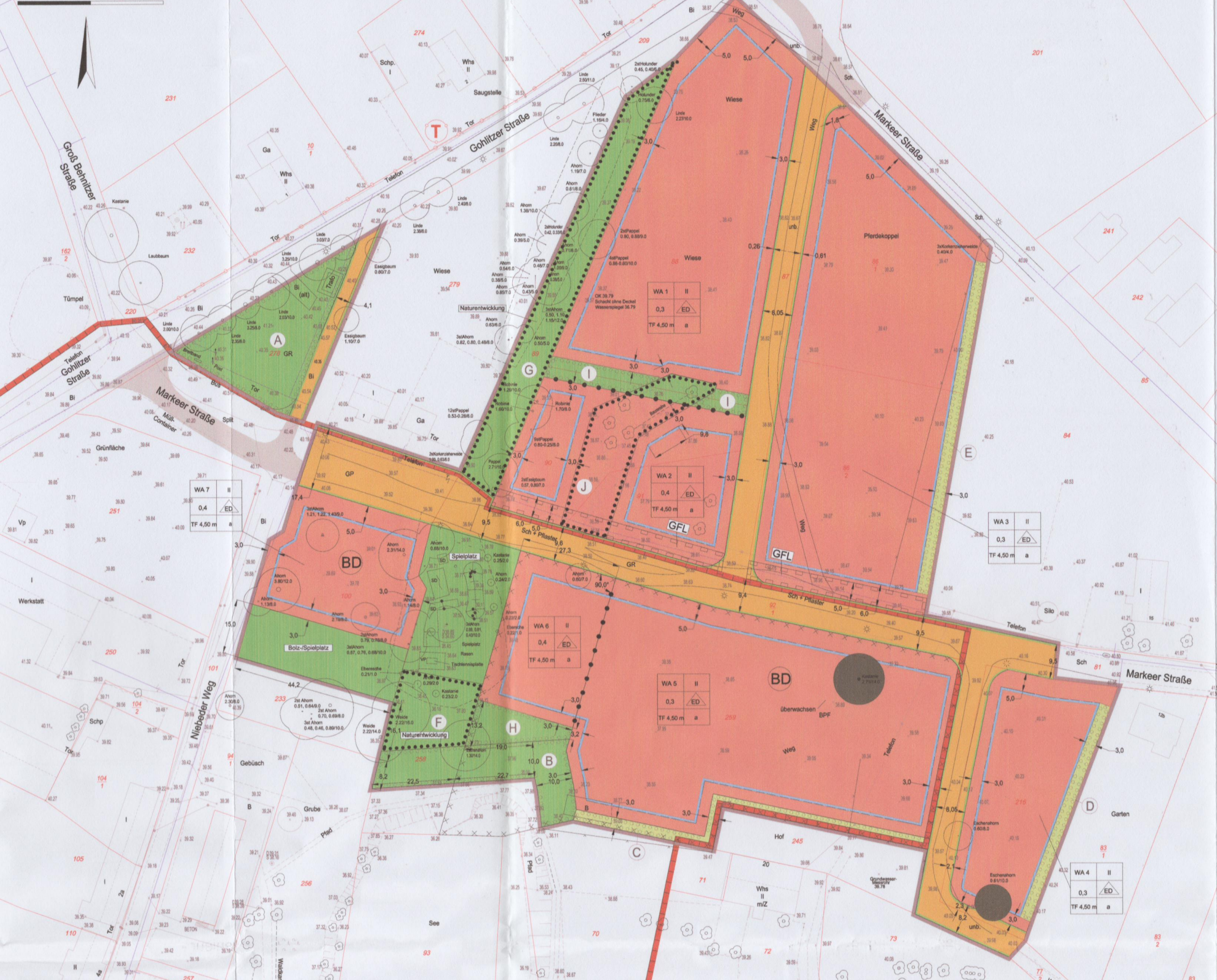
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 06.08.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Nauen, den 13.07.2023



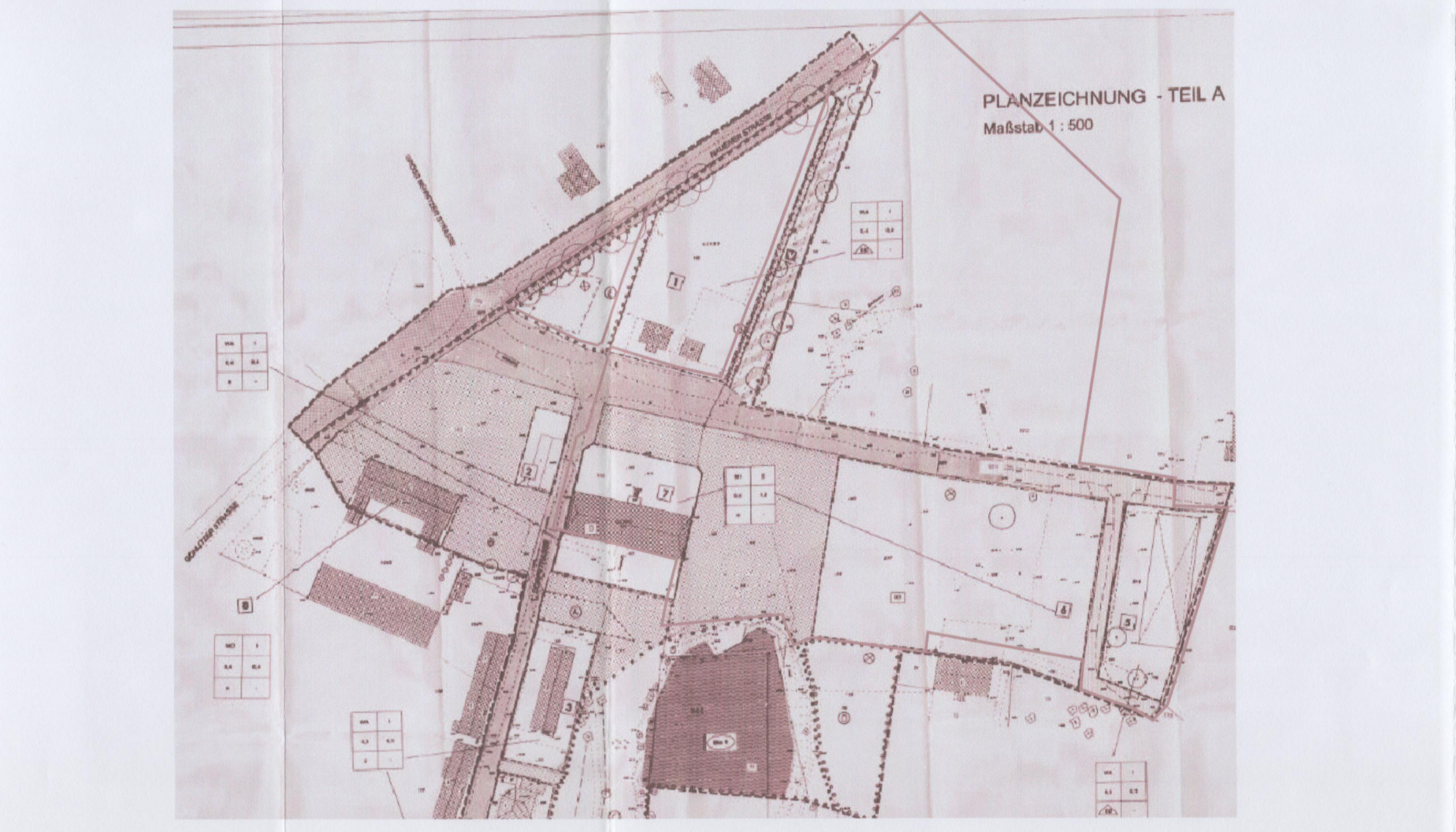
- TEIL A - PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1 : 1000



Legend for the plan showing symbols for building types, street types, and other features.

Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Ergänzung der Lage des 2. Änderungsbereiches im Ursprungsbebauungsplan 41/01 'AM GUTSHAUS'



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1) ... (15) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
(1) Art der baulichen Nutzung
(2) Maß der baulichen Nutzung
(3) Bauweise, Baugrenze
(6) Verkehrsflächen
(9) Grünflächen
(13) Planungen, Nutzungsreg., Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(14) Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(15) Sonstige Planzeichen

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² festgesetzt.
2.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeeile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
3.2 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude (längste Gebäudeeile) darf 15 m nicht überschreiten.
3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 7 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Nebenanlagen unzulässig.
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
4.1 Die Flächen GFL sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverband 'Havelland' zu belasten.
5. Örtliche Bauvorschriften
5.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen.
5.2 Doppelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten sind hinsichtlich der Dachneigung und -form einheitlich zu gestalten.
5.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe und Leuchterwerbung unzulässig.
5.4 Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Hecke oder als blickdurchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig.
5.5 Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.
6. Immissionsschutz
6.1 Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, ist nur zulässig, wenn gesichert wird, dass Fenster schutzbedürftiger Räume, die zur Bahntrasse hin ausgerichtet sind (Ausrichtung in Richtung Nordwesten, Norden und Nordosten), durch besondere Fensterkonstruktionen (Lärmgedämmtes Fenster mit Kippbegrenzung und schallsorbierende Labung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. Loggia) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teil geöffneten Fenster nicht überschritten wird.
6.2 Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung 6.1 können ganz oder teilweise entfallen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Abschirmung durch Gebäude - die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch die ausgewiesenen Beurteilungspegel definiert.

- TEIL B - Fortsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A), sind auf einer Fläche von ca. 925 m² insgesamt 93 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten.
7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B), sind auf einer Fläche von ca. 657 m² insgesamt 7 Bäume der Sortierung 14-16, 3xv und 60 Sträucher der Sortierung 60-100, 2xv anzupflanzen und zu erhalten.
7.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C), sind auf einer Fläche von ca. 325 m² insgesamt 3 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 30 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten.
7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche D), sind auf einer Fläche von ca. 189 m² insgesamt 2 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 30 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten.
7.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche E), sind auf einer Fläche von ca. 277 m² insgesamt 8 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 40 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten.
7.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche H), sind auf einer Fläche von ca. 227 m² insgesamt 2 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 20 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten.
7.7 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche I), sind auf einer Fläche von ca. 233 m² insgesamt 2 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 20 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten.
7.8 Die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F, G und J befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten.
7.9 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 od. Rasenschutzmatten) zu erfolgen.
7.10 Die Vorgärten sind je Grundstück in den Teilwohnbauflächen WA 1 - WA 7 zu mindestens 25% als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZLISTE

Table with columns: Botanischer Name, Deutscher Name, Blütenfarbe, Blütezeit, Wachstumsform. Lists various plant species suitable for the site.

HINWEISE

Alllasten und Bodenschutz
Im Geltungsbereich der geplanten Änderung befindet sich eine Alllastverdachtsfläche: Flurstück 259. Der Ergebnisbericht zu orientierenden Altlastenuntersuchungen in der ungesättigten Bodenzone (AnalyTech GmbH, Mittenwalde, Berichtsummer 10360-L-6/01-18 vom 13.08.2018) kommt zu dem Resultat, dass Gefährdungspotentiale aus gutachterlicher Sicht als relativ gering einzustufen sind.
Städtebaulicher Vertrag
Direkte Planfestsetzungen auf externen Flächen sind unzulässig. Nach § 15 BNatSchG Abs. 4 sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in rechtlicher Hinsicht zu sichern.

RECHTSGRUNDLAGEN
Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:
• Baugesetzbuch (BauGB)
• Bauzonierungsverordnung (BauNVO)
• Planzeichenverordnung (PlanZVO)
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
• Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchG)
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Stadt Nauen, Ortsteil Schwanebeck
Bebauungsplan "NAU 41/01 „Am Gutshaus“ 2. Änderung"
Planbereich: Gemarkung Nauen; Flur 39; Flurstücke 278, 289, 259, 921/1, 891, 892, 216, 100, 88, 90, 91
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (Stand: 08.08.2021)
Planungsstand: ObVI Dipl.-Ing. Andrea Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen
Planungsstand: Satzungsfassung, 13. April 2023
Planverfasser: IGF Ingenieurbüro
Abschrift