

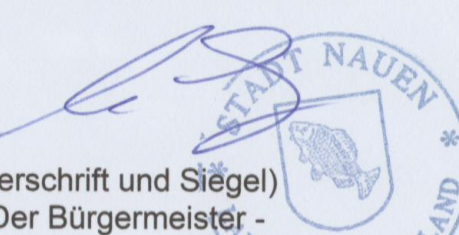
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 05.12.2022 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

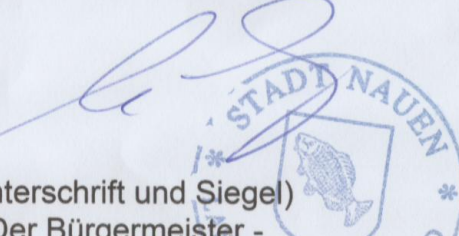
Nauen, den 15.12.2023

(Unterschrift)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 29.11.2023 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.2023 gebilligt. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 05.12.2023

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

3. 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 05.12.23 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.12.2023 in Kraft getreten.

Nauen, den 20.12.2023

(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG

1 : 750



ZEICHENERKLÄRUNG	
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung	
(1.) Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	
SO Sonstiges Sondergebiet (im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO
(2.) Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4	§ 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
1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß z. B. 1,6	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
39,67 Höhenbezugspunkt über DHHN z. B. 39,67	§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB
(3.) Baugrenze, Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
o / a Baugrenze offene / abweichende Bauweise	§ 23 BauNVO
(6.) Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: GfR öffentlicher Geh- und Radweg	
z. B. Einfahrtbereich	
(9.) Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spiel- und Aufenthaltsfläche	
private Grünfläche	
(13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Planung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen z. Bsp. Fläche A	
(15.) Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	
zusammenhängende Baugebiete	
Umgränzung von Flächen für Stellplätze (oberirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Planzeichen ohne Normcharakter	
Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)	
Nutzungsschablone I	Nutzungsschablone II
1. Art der Nutzung	1. Art der Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)	2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossigkeit	3. Geschossigkeit
4. Bauweise	4. Geschossflächenzahl (GFZ)
	5. Bauweise

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Das SO „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Lebensmittelmärkten für die Wohngebietsversorgung. Die dieser Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und Sortimente sowie deren prozentuale Anteile sind entsprechend den Regelungen der Textfestsetzungen 1.3 bis 1.5 zulässig.

1.3 In den Lebensmittelmärkten sind innerhalb der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche Flächen für Konzessionäre zulässig, sofern diese in den Betrieb integriert und nicht selbstständig nutzbar sind.

1.4 Zulässig sind Lebensmittelmärkte inklusive Flächen für Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m².

1.5 Zur Sicherung der Nahversorgung sind im SO „Nahversorgungszentrum“ folgende Warengruppen als Kernsortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittelmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Bücher,
- Zeitschriften und Zeitungen,
- Apotheken (Arzneimittel),
- Medizinische und orthopädische Artikel,
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel,
- Drogerieartikel,
- Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel),
- Augenoptiker,
- Wasch-/ Putz- und Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen,
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel.

Das Kernsortiment muss mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche umfassen. Artikel aus anderen Sortimentsgruppen sind nur als Randsortiment zulässig. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

2.1 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die im SO „Nahversorgungszentrum“ als Höchstmaß festgesetzte Oberkante (OK) für die Gebäude bezieht sich auf die durch den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe von 39,67 m ü. NNH im DHHN2016.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis max. 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

3.2 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 73 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.

3.3 Nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (Solarcarports) sind im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ausschließlich in der Fläche für Stellplätze zulässig.

3.4 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.

4 Örtliche Bauvorschriften
§ 87 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss darf maximal 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

5 Schallschutztechnische Festsetzungen

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'w,ges = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume und Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

- TEIL B -

FORTSETZUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 20040-10V2 vom 20.07.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) sind auf einer Fläche von 622 m² 9 Bäume der Sortierung 12-14 (je laufende 12 m 1 Baum) sowie 1 Strauch, 60-100, pro 10 m² (insgesamt 62 Stück) zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen od. der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

6.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) sind auf einer Fläche von 88 m² 2 Bäume der Sortierung 12-14 (je laufende 12 m 1 Baum) sowie 1 Strauch, 60-100, pro 10 m² (insgesamt 9 Stück) zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen od. der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

6.3 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C) sind auf einer Fläche von 359 m² 15 Bäume der Sortierung 12-14 (je laufende 12 m 1 Baum) sowie 1 Strauch, 60-100, pro 10 m² (insgesamt 36 Stück) zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

6.4 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche D) sind auf einer Fläche von 319 m² 13 Bäume der Sortierung 12-14 (je laufende 12 m 1 Baum) sowie 1 Strauch, 60-100, pro 10 m² (insgesamt 32 Stück) zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

6.5 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche E) sind auf einer Fläche von 210 m² 9 Bäume der Sortierung 12-14 (je laufende 12 m 1 Baum) sowie 1 Strauch, 60-100, pro 10 m² (insgesamt 21 Stück) zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

6.6 Je angefangene 100 m² überbaubare Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4) 1 Hochstamm der Sortierung 12-14 zu pflanzen. Die Pflanzung muss spätestens in der nach Bezugserfertigung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

6.7 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 Rasenschwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Wessern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze sind je angefangene vier Stellplätze, an diese jeweilige Stellplatzgröße angrenzend, ein Hochstamm der Sortierung 12-14, 3 x v mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze mit einer Überdachung durch Solarcarports. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

HINWEISE

Die Hinweise zum Bebauungsplan sind aus dem gesonderten Teil der Begründung - Umweltbericht und Artenschutzbeitrag - zu entnehmen.

PFLANZLISTE

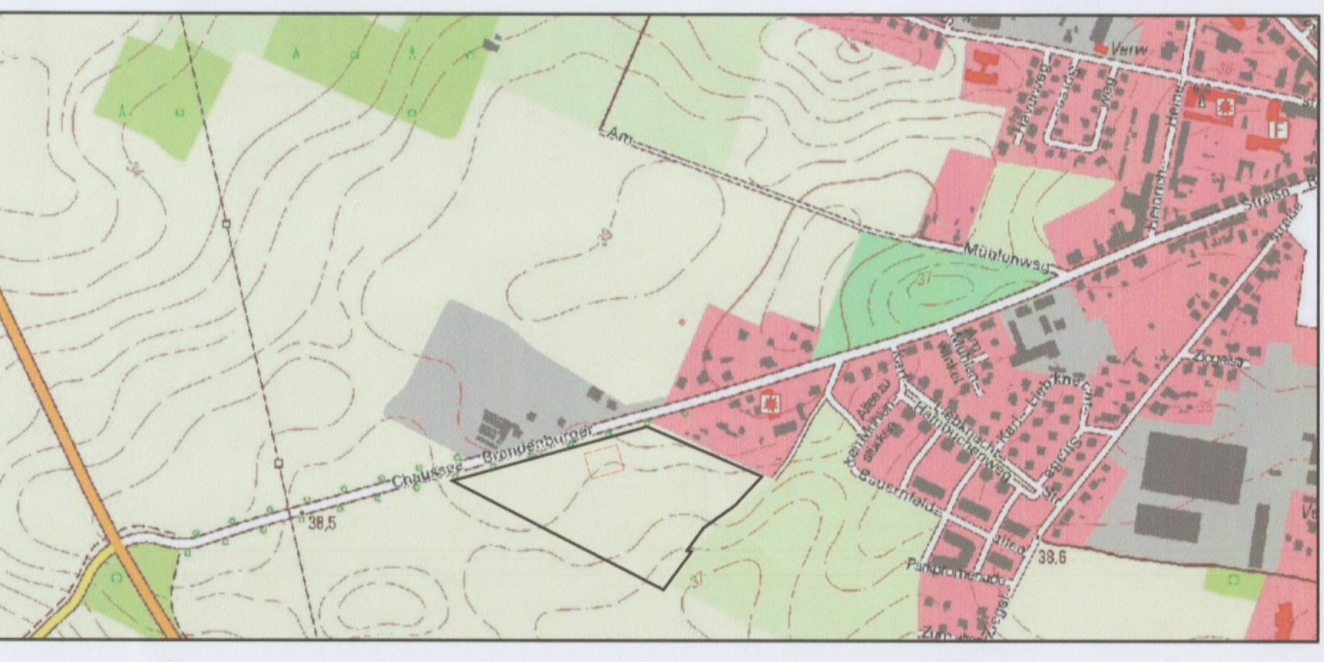
(bei optimalen Standortverhältnissen)

Gehölzart		Wuchshöhe
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzlele	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus domestica	Kulturapfel	bis 10 m
Prunus avium	Süsskirsche	bis 20 m
Pyrus communis	Kulturbirne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweiflgriffler Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	bis 5 m
Eunonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinerea	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 5 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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



STADT NAUEN
1. Änderung des Bebauungsplans
„Brandenburger Straße“
Die Inhalte der 1. Änderung sind farblich in rot hervorgehoben.

Planbereich: Gemarkung Nauen, Flur 21, Flurstück 274 (Bw.) Amtlicher
Planungsgrundlage: Lageplan (Stand: 08.12.2022)
ObVI Dipl.-Ing. Andre Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen
Planungsstand: Satzungsfassung, 21.09.2023

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft Altkalenrheide mbH
Händler Str. 10 - 14641 Nauen - Tel. 0302174700 - Fax 0302174701