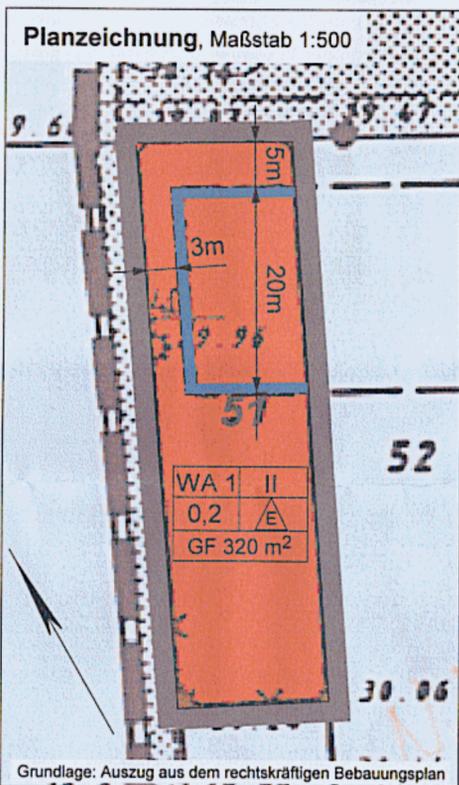


Teil A: Änderung einer Baugrenze



Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
WA 1 Allgemeines Wohngebiet 1
- Maß der baulichen Nutzung
0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
GF 320m² Geschossfläche als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien und -grenzen
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Abstandsmaß
- Nordpfeil

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Veranden, Vordächer, Terrassen, Freitreppen, Kellerschächte und Kellereinfahrten, ist bis 1,5 m vor die Baugrenze zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen und Grenzabstände entsprechend der BbgBO bleiben von dieser Regelung unberührt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Es ist die grünordnerische Festsetzung 5.3.1 gemäß Teil B der Änderung anzuwenden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Es sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C der Änderung anzuwenden.

Teil B: Ergänzung der textlichen Festsetzungen 5.3.1 und 5.3.2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Geltungsbereich für die Änderung der textlichen Festsetzungen 5.3.1 und 5.3.2 sind die als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzten Baugrundstücke.
Für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) sind dies mit Stand vom 23.07.2009 die Flurstücke 50-74, 76-90, 92/1, 92/2, 93-103, 105-112, 114-118, 120, 121, 123-139, 141-146, 147/1, 147/2, 158-163, 165-168, 169/1, 169/2, 170, 171, 173-183, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 184/7, 186-191, 193, 194/1, 194/2, 195/1, 195/2, 196-198, 201-220, 287-291 der Flur 37, Gemarkung Nauen.
Für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) sind dies mit Stand vom 23.07.2009 die Flurstücke 149-152, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 153/7 154/1, 154/2, 155, 156/2 der Flur 37, Gemarkung Nauen.

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Ergänzungen

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind gekennzeichnet. Ergänzungen sind *kursiv geschrieben und gepunktet unterstrichen*, Streichungen sind durchgestrichen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.3.1 *Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1)* sind pro Baugrundstück für je angefangene 100 m² *Neuverriegelung maximal zulässige Grundfläche* ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste 2 oder mindestens je 3 strauchartige Gehölze unterschiedlicher Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Obstbäume müssen mindestens folgender Qualität entsprechen: Hochstämme mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, ~~3 x~~ verpflanzt.

5.3.2 *Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2)* sind pro Baugrundstück für je angefangene 100 m² *Neuverriegelung maximal zulässige Grundfläche* zwei verschiedene Obstbäume gemäß Pflanzenliste 2 oder mindestens 6 strauchartige Gehölze unterschiedlicher Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Obstbäume müssen mindestens folgender Qualität entsprechen: Hochstämme mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, ~~3 x~~ verpflanzt.

Pflanzenlisten

Liste 1: Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Purgier- Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Stein-Brombeere	Rubus saxatilis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Liste 2: Hochstämmige Obstgehölze

Apfelsorten: "Herrenhut", "Lunow", "Bohnenapfel", "Booskop", "Finkenwerder", "Klarapfel", "Schlesischer Lehmäpfel"
Bimensorten: "Petersbime", "Leipziger Rettichbime", "Frühe aus Trevoux", "Williams Christ", "Conference", "General Leclerc", "Klapps Liebling", "Gräfin von Paris"
Steinobst: Vogelkirsche, Sauerkirsche

EINORDNUNG UND ABGRENZUNG DER ÄNDERUNG



Teil D: Anpassung des Vollgeschossbegriffs

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes NAU 0012/93 "Stadtwaldsiedlung" ist der Vollgeschossbegriff entsprechend § 2 Abs. 4 der BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I, S. 210) anzuwenden.

Amtliche Vermerke

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, den 20.1.10 Der Bürgermeister (Siegel)

- Der Entwurf der Änderung, Stand 07/2009 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2009 bis einschließlich 16.11.2009 öffentlich ausgelegen. Den berührten Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nauen, den 20.1.10 Der Bürgermeister (Siegel)

- Der geänderte Bebauungsplan, Stand 01/2010 wurde am 11.1.10 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Nauen, den 11.1.10 Der Bürgermeister (Siegel)

- Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 14.01.10 Katasteramt (Siegel)

- Die Satzung über den geänderten Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Nauen, den 22.10.10 Der Bürgermeister (Siegel)

- Der Beschluss der 2. Änderung ist am 10.2.10 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nauen, den 10.2.10 Der Bürgermeister (Siegel)

Teil C: Änderung örtlicher Bauvorschriften

Geltungsbereich für die Änderung örtlicher Bauvorschriften ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes NAU 0012/93 "Stadtwaldsiedlung".
Dies sind mit Stand vom 23.07.2009 die Flurstücke 291 teilw., 292 teilw., 293 teilw. der Flur 1 und 49-74, 76-91, 92/1, 92/2, 93-146, 147/1, 147/2, 149-152, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 153/7, 154/1, 154/2, 155, 156/1, 156/2, 157/1, 157/2, 158-168, 169/1, 169/2, 170-183, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 184/7, 185/2, 185/2, 186-193, 194/1, 194/2, 195/1, 195/2, 196-220, 287-294 der Flur 37, Gemarkung Nauen.

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Änderungen

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind gekennzeichnet. Streichungen sind durchgestrichen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Wohngebäude

- Dachform
Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer oder Walmdächer und deren Mischformen mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Je Dachfläche dürfen höchstens 2 Gauben mit einer Breite von max. 2,0 m je Dachgaube angeordnet werden. Die Gesamtfläche aller Dachgauben je Dachfläche darf nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat aus Dachsteinen in den Farbtönen klassisch-rot oder ziegelrot bzw. aus Dachziegeln in dem Farbton naturrot zu erfolgen.

1.4 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Gebäuden sind in ortstypischen Materialien wie Sichtmauerwerk oder Feinputz mit hellen Farbtönen (gem. RAL-Farbkata, Farbnummer 1001 bis 1002, 1013 bis 1015, 9001, 9010 oder 9016) auszuführen.

1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

1.6 Geschossigkeit

Das zweite Vollgeschoss ist im Dachgeschoss auszubilden.

2.0 Werbeanlagen

- Leuchtwerbung ist im Plangebiet unzulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufflinie unzulässig. Als Traufflinie wird die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut bestimmt.

EINGANG Bauordnungsamt Landkreis Havelland	Erledigung SG
	Rücksprache
15. Feb. 2010	Wv am
Az.	Z.d.A

Bebauungsplan NAU 0012/93

"Stadtwaldsiedlung" OT Waldsiedlung der Stadt Nauen

2. ÄNDERUNG

Januar 2010

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Tel.: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

