



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,3	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse z. B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
(3.)	Bauweise, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	und Abs. 6 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Geltungsbereich	

Planzeichen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

1. Art der Nutzung
2. Geschosshöhe
3. Grundflächenzahl
4.

Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)

Kartengrundlage

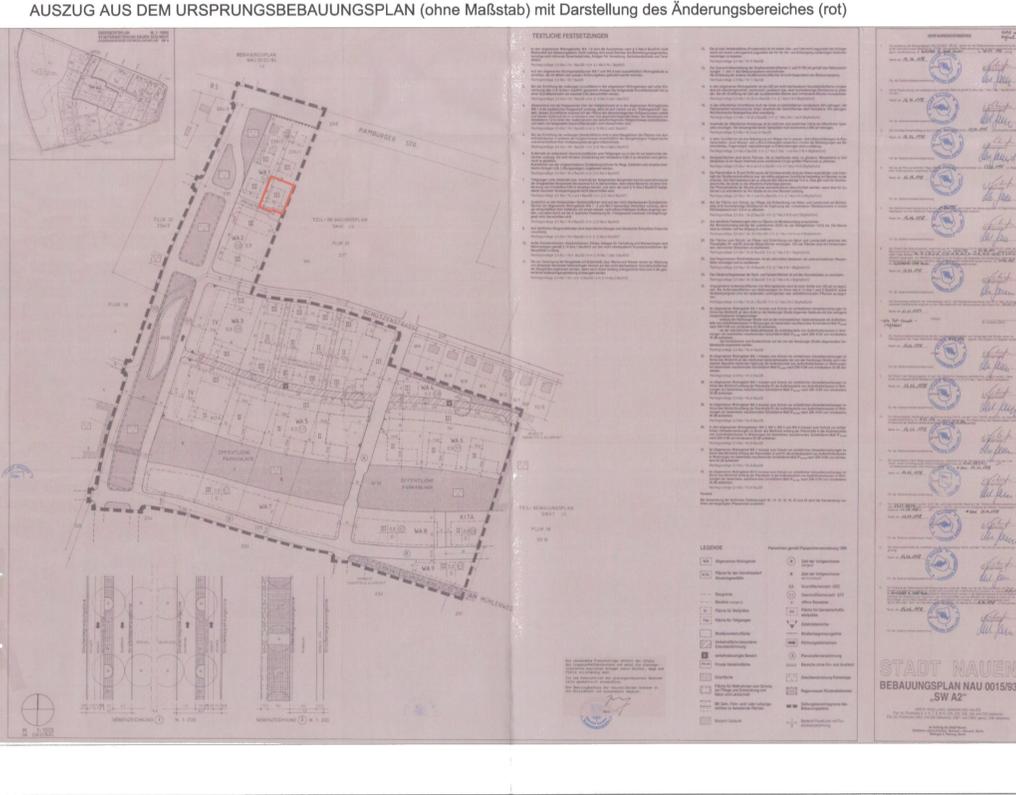
Flurstücksgrenze
Flurstückbezeichnung z. B. 483

Bestehendes Gebäude

Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets

Schieber Wasser
Schacht
Latrine

Laubbaum/Nadelbaum mit Durchmesser Stamm/Krone
Höhepunkt mit Höhe über DHHN '92
Garage
Geschosse



HINWEISE

1. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
Es gilt, auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/ oder vorverdichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

2. Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ortstypisch der privaten Gartennutzung zur Verfügung. Eine Verschlechterung der wichtigen Bodenfunktionen dieser Fläche ist nicht zu erwarten.

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

4. Boden- und Grundwasserschutz
Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

5. Maßnahmen während der Bauzeit
Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.04.2019. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Nauen, 25.02.2020
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom bis zum 14.09.2019 während folgender Zeiten:
Mo. 8.30 - 15.00 Uhr
Di. 8.30 - 17.00 Uhr
Mi. 8.30 - 15.00 Uhr
Do. 8.30 - 18.00 Uhr
Fr. nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 8.30 - 12.30 Uhr)
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nauen, 25.02.2020
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 23.04.2015 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, 05.03.2020
(Siegel) - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - (Unterschrift) - Der Bürgermeister -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 26.02.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2020
Nauen, 25.02.2020
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

05. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.
Nauen, 25.02.2020
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

06. 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 16.03.2020 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.03.2020 in Kraft getreten.
Nauen, 17.03.2020
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -

- 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

1.4 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

1.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf unter Einrechnung aller in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 überschritten werden.

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

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind ebenerdige Stellplätze zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau angelegt werden, und durch sie der laut textlicher Festsetzung Nr. 1.5 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

2.3 Außer Gewächshäuser, Kioske, Anlagen für Tierhaltung und Werbeanlagen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

2.4 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zugelassen werden, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind.

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

3.1 Auf sämtlichen Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt bei Laubbäumen 20/25 cm, bei Obstgehölzen 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. zwei hochstämmige Obstbäume laut Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

SORTIMENTSLISTE

Bezeichnung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61.0	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	X
47.76.1 (Iw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämlinge und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	X
47.83	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (Iw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä., Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.54 (Iw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogrillgeräte wie Wasch-, Bügele- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefriergeräte und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (Iw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespülte Ton- und Bleitrichter	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (Iw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Photo- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen	

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Der Bereich der 4. Änderung (Flurstück 483) befindet sich vollständig innerhalb des Bodendenkmals 51103. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit.

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	Schwarzalpe 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 Hartriegel bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigriffliger 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 cathartica	Purpurl-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
Viburnum vulgare	Gemeiner Flieder bis 7 m
Syringa vulgaris	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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Stadt Nauen
Bebauungsplan
NAU 0015/93 „SW A2“ 4. Änderung

Planbereich: Gemarkung Nauen, Flur 20, Flurstück 483
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (23.04.2015)
Planungszustand: OVG Dpt.-Ing. Andrea Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen, Brandenburg, Dezember 2019

Planverfasser: IGFB
INGENIEURBÜRO FALKENBERG 1981
IGFB Ingenieurbüro für Fachplanung mbH, Kottbus Str. 26 - 14641 Nauen, Tel.: 0331/14764 - Fax: 0331/14762

Abtschrift