



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Abwasseranlage

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

ADL Abwasserdruckleitung (Bestand)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pr private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(M1) (M2) Bezeichnungen i.V.m. Textfestsetzungen 7.2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(A) (B) Bezeichnungen i.V.m. Textfestsetzungen 8.2 bis 8.5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5,00 Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

80 Winkelmaßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

vorhandener Gebäudebestand

Einfriedigungen (Bestand)

Geländehöhe Bestand (DHHN 92)

Einzelbaum (Bestand)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Nordpfeil

Kartengrundlage

Katasterbestand: 16.01.2019
Stand der Topografie: 15.01.2019
Höhensystem: DHHN92
Lagekoordinaten: ETRS 89

angefertigt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Andree Böger
Ulmenweg 6
14641 Nauen

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Nauen, Flur 18, Flurstück 204

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. I Nr. 39).

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Nauen, den Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

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 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. ortsüblich bekanntgemacht 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. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Im Baugebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

2.2 Im Baugebiet WA 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,25) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

3 Geschossaufteilung im Baugebiet WA 1

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Im Baugebiet WA 1 darf die Grundfläche des vierten Vollgeschosses maximal 70 Prozent der Gebäudegrundfläche betragen.

4 Überschreitung der Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen ist im Baugebiet WA 1 an den südlichen und westlichen Baugrenzen sowie im Baugebiet WA 2 an der westlichen Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern die Balkone die jeweilige Baugrenze maximal um 2 m überschreiten.

5 Stellplätze und Garagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) unzulässig.

6 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 In den Baugebieten ist für die Herstellung von Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollverfestigung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenrugguss), unzulässig.

7.2 Auf den Flächen M1 und M2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang vorhandener Bäume ist Ersatz gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu schaffen.

Darüber hinaus sind auf einer Fläche von insgesamt 200 m² Sträucher mindestens 5 verschiedener Arten als Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² und mit Sträuchern der Qualität 60/100 auszuführen.

Die nicht mit Gehölzen beplanten Flächen sind als Wildkrautfluren zu entwickeln.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

8.2 Auf den Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine über beide Flächen verlaufende Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 12 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern, Stauden oder Rasen zu begrünen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

8.3 Auf der Fläche C zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 3 Laubbäume verschiedener Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder Stammbüsche in vergleichbarer Qualität zu pflanzen.

Darüber hinaus sind auf einer Fläche von insgesamt 150 m² Sträucher mindestens 5 verschiedener Arten als Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² und mit Sträuchern der Qualität 60/100 auszuführen.

Die nicht mit Gehölzen beplanten Flächen sind als Wildkrautfluren zu entwickeln.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

8.4 Auf der Fläche D zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzbestand wie folgt zu entwickeln:

Es sind mindestens 6 Laubbäume verschiedener Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder Stammbüsche in vergleichbarer Qualität zu pflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern mindestens 5 verschiedener Arten zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² und mit Sträuchern der Qualität 60/100 auszuführen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

8.5 Auf den Flächen A bis D vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität den Textfestsetzungen 8.2 bis 8.4 entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen sind auf die jeweils festgesetzten Maßnahmen anrechenbar.

Pflanzenliste

Folgende in der Pflanzenliste enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Auswahl gebietsheimischer Gehölze
(gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Sträucher:

Roter Hartnagel
Haselnuss
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Kerlsträußige Rose
Fitz-Rose
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Bäume:

Feld-Ahorn (auch in Sorten)
Spitz-Ahorn (auch in Sorten)
Sand-Birke
Hainbuche
Haselnuss
Weißdorn
Holz-Äpfel
Wald-Kiefer
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Schlehe
Wild-Birne
Sleeh-Eiche
Eberesche
Winter-Linde (auch in Sorten)

Hochstämmige Obstbäume aller Sorten

Apfel:
Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Prinz Albrecht von Preußen;
Birne:
Bosca Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chameux;
Kirsche:
Große Schwarze Knorpel, Werdersche Glas-kirsche, Hedefflinger Riesenkirsche;
Pflaume:
Cacake Schöne, Graf Althanns Reneklade, Hauszwetsche

Wildobst, Vogelschutz- und Bienennährgehölze

Felsenbirne
Gewöhnliche Berberitze
Ess-Kastanie
Scheinquitte
Kornelkirsche
Baumhasel
Sanddorn
Gemeiner Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Gewöhnliche Mahonie
Alpen-Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Kratzbeere
Echte Brombeere
Ochsen-Weide
Purpur-Weide
Roter Holunder
Meißnerbeere
Spierlilie
Schwedische Meißnerbeere
Elaubeere
Gewöhnliche Schnebeere
Wolliger Schneeball

Ameißenblau ovalis
Berberis vulgaris
Castanea sativa
Chaenomeles japonica
Cornus mas
Corylus colurna
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mahonia aquifolium
Ribes alpinum
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-ursi
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Symphoricarpos albus
Viburnum lantana

Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals Nr. 51103 (mehrperiodiger Siedungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slawenzeit).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzabzählbesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungsatzung der Stadt Nauen (vom 03.12.2007),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Hinweise (ohne Normcharakter)

• Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen, Beseitigung von Gehölzen.

Altstätten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil der als sanierter Altstandort im Altstättenkatalog des Landkreises Havelland unter den Registernummern 0334633028 bis 0334633032 geführten Flächen. Die ehemalige Bebauung wurde im Jahr 1958 zurückgebaut, festgestellte Kontaminationsbereiche wurden ausgehoben und mit geeigneten Bodennormmaterial verfüllt.

Im Fall geplanter sensibler Bodennutzungen ist trotz der bereits ergriffenen Maßnahmen damit zu rechnen, dass der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden kann. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb bei weiteren Planungen und deren Umsetzung hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen.

Stadt Nauen



Bebauungsplan "Lietzow-Platz, 3. Änderung Teilbereich Luchblick III"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Stadt Nauen, erstellt am 05.10.2020

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Entwurf - noch nicht rechtsverbindlich

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahn-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Mozartstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030-36412790

Entwurf

Planungsstand: 4. Januar 2021