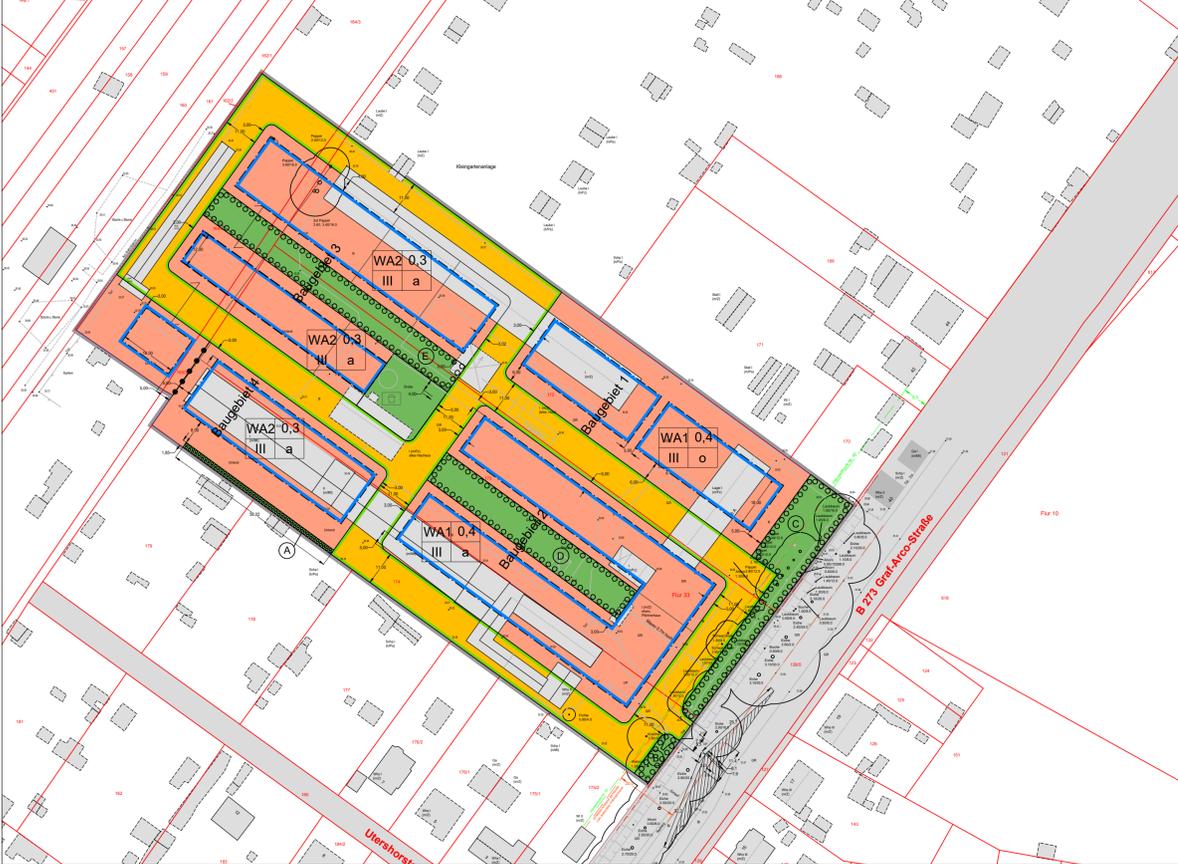
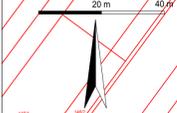


- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 1.000

20 m 40 m



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 27.04.2020 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,

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

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

Nauen,

(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 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 in Kraft getreten.

Nauen,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

KARTENGRUNDLAGE

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksbezeichnung (z.B. 172)
	Begrenzung verwilderter Bereich
	örtlich gemessene Höhe
	bauliche Anlage mit Satteldach/Zeltdach
	bauliche Anlage der Überfliegung
	Dachneigung
	Bauliche Nutzung,
	Anzahl der Geschosse, z.B. I = eingeschossig
	Aussenwände, z.B. m = massiv, fz = Faserzement, mt = Metall, h = Holz / Bedachung, z.B. FZ = Faserzement, P = Pappe, BI = Bitumen,
	Mt = Metall
	Pultdach
	Zaun
	Mauer
	Böschung
	Laternen / Stahlrohrmast
	Befestigungsart Beton
	Befestigungsart unbefestigt
	Befestigungsart Rasengittersteine
	Befestigungsart Verbundsteinpflaster
	Befestigungsart Grün
	Laubbaum / Nadelbaum
	Stammumfang (m) / Kronendurchmesser (m)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)	Nummerierung laut 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
	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
(3.)	Bauweise, Grenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. Bsp. des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	zusammenhängende Baugebiete	
	Planzeichen ohne Normcharakter	
	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter)	
	Nutzungsschablone	
	1. Art der Nutzung	
	2. Grundflächenzahl	
	3. Zahl der Vollgeschosse	
	4. Bauweise	
	Häuserflucht (Annahme: Hausnummer 42, Graf-Arco-Straße)	
	Abstand (gemessen vom äußersten Fahrbahnrand der B 273)	

HINWEISE

Naturschutzfachliche Belange
Die Hinweise zum Bebauungsplan zu naturschutzfachlichen Belangen sind aus dem gesonderten Teil der Begründung - Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Graf-Arco-Straße“ - zu entnehmen.

CEF-Maßnahme Fledermäuse (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Durch das geplante Bauvorhaben werden vor allem Gebäude abgerissen, die potentielle Standorte für Fledermausquartiere darstellen können. Es wird empfohlen, dass vor dem Abriss der Gebäude Fledermauskästen, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen sind. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Fledermauskästen im Umfeld der Baumaßnahme an. Für jedes beseitigte Gebäude sollte ein neuer artgerechter Fledermauskasten angebracht werden (z. B. Aufhängen in Bäumen an Ostgrenze des Plangebietes bzw. der Allee an der Graf-Arco-Straße). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Fledermäuse - Ökologische Baubegleitung
Während der Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung hat die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu begleiten, was sich wie folgt darstellt: Untersuchung der zu fallenden Bäume kurz vor der Entfernung auf Quartiere von Fledermäusen.; Untersuchung der Abrissgebäude kurz vor dem Abriss auf Quartiere von bisher nicht vorhandenen Fledermäusen.; Begleitung der Umsetzung der CEF-Maßnahme für Fledermäuse

Kompensation
Durch die langjährige gewerbliche Nutzung ist mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen und die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben zu beteiligen.

Alltasten
Durch die langjährige gewerbliche Nutzung ist mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen und die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben zu beteiligen.

Kampfmittel
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

-TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

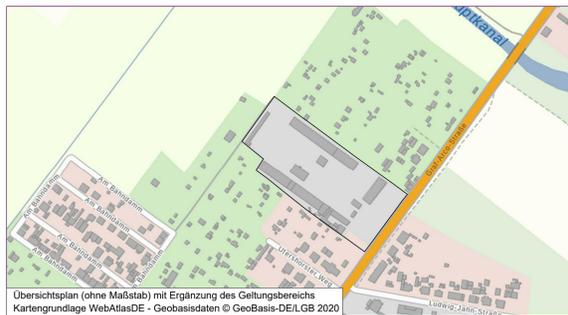
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Für das Baugebiet 2 innerhalb des Wohngebietes WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:**
Die maximale Länge einer Hauptanlage darf 25 m nicht überschreiten.
- Für das Baugebiet 3 innerhalb des Wohngebietes WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:**
Die maximale Länge einer Hauptanlage darf 19 m nicht überschreiten.
- Für das Baugebiet 4 innerhalb des Wohngebietes WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:**
Die maximale Länge einer Hauptanlage darf 63 m nicht überschreiten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 87 BbgBO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet ist das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss oder Dachgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
- Immissionsschutz**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
- Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Graf-Arco-Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Graf-Arco-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- Bei Wohnungen mit Fenstern zur Graf-Arco-Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die luftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Baugebieten 1 und 2 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 in Wohnungen.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
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.
Die zugrunde legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom Juni 2021 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen sind.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) sind 5 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 19 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) sind 18 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C) sind 9 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 240 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche D) sind 16 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 160 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche E) sind 19 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 194 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- Je angefangene 150 m² überbaubare Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) 1 Hochstamm der Sortierung 12-14, 3xv zu pflanzen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1,3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzweiben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserundurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

PFLANZLISTE

Bei den Pflanzungsmaßnahmen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) zu berücksichtigen. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LFU) einzuholen.

BÄUME	Deutscher Name
<i>Botanischer Name</i>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Sand-Birke
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeata</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix fragilis</i> L.	Bruch-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>salix x rubens</i> (S. aba x fragilis)	Hohe Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

STRÄUCHER	Deutscher Name
<i>Botanischer Name</i>	
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen
<i>Juniperus communis</i> L.	Gemeiner Wachholder
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball



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 (BbgNatSchAG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Stadt Nauen

Bebauungsplan

"Wohngebiet Graf-Arco-Straße"

Planbereich:	Gemarkung Nauen, Flur 33
Planungsgrundlage:	Flurstücke 164/2, 165/2, 172, 173, 174 Amtlicher Lageplan (April 2020)
Planungsstand:	ObVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen Entwurf, 08.09.2023
Planverfasser:	 Ingenieur-Gesellschaft Falkenrehde mbH Krahnstr. 28 - 14661 Nauen - Tel.: 0332107470 - Fax: 03321074709