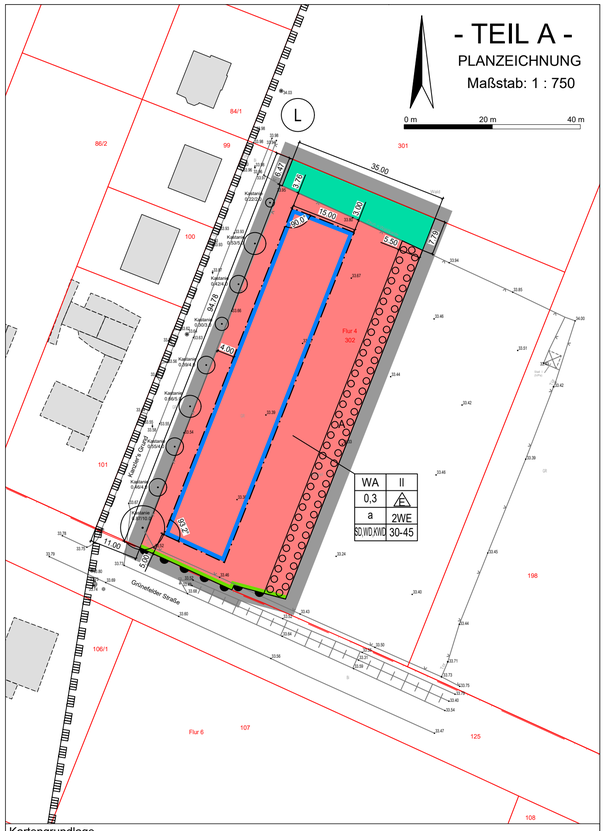


Kartengrundlage

- Flurgrenze
- 302 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- VP Vollpflaster
- Bi Bitumen
- GR Grün
- RGS Rasengitterstein
- Stall I (hPa) Bezeichnung baulicher Anlage mit Angabe der Geschossigkeit, Außenwand und Bedachung (h = Holz/Pa = Dachpappe)
- Kastanie 0.38/4.0 Gehölzart mit Stamm- und Kronendurchmesser
- 33.38 Höhenpunkt
- Schacht
- Schieberkappe Wasser
- Hydrant unterirdisch
- Beleuchtung
- Zaun

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II
0,3	E
a	2WE
SD,WD,KWD	30-45

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Art der baulichen Nutzung E nur Einzelhäuser zulässig (siehe zusätzlich textliche Festsetzung 2.3)
Bauweise (a = abweichend, siehe textliche Festsetzung 2.1)	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (siehe zusätzlich textliche Festsetzung 2.2)
Dachform SD = Satteldach WD = Walmdack KWD = Krüppelwalmdach	Dachneigung (siehe zusätzlich textliche Festsetzung 3.1)

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - hier: Landschaftsschutzgebiet Nauen-Bireselang-Krämer

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen ohne Normcharakter

22.00 — Vermaßung in Metern

-TEIL B-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (aus § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), die nicht mehr als 50 % der Wohnfläche pro Gebäude umfassen dürfen.

Ausgeschlossen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie aus § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis einschließlich 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche Zwecke und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Grundstücksgrößen, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 u. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. §§ 18,19 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einzelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 750 m² zulässig.

2.2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Pro Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit einer Länge von maximal 15 m (Länge parallel zur Erschließungsstraße) zulässig.

2.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.

3. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO

3.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten ausschließlich für die Hauptanlage.

3.2 Die Fläche zwischen der der westlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Gebäudeflucht der Hauptanlage und westlicher Geltungsbereichsgrenze - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - ist je Grundstück als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Eine Überschreitung ist unzulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4. Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) ist je angefangener 276 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Baum und je 11,3 m² überbauter Grundstücksfläche ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Das entspricht insgesamt 5 Bäumen und 122 Sträucher. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

6. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 = La - KRaumart

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten 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.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind

Verfahrensvermerke

A U S F E R T I G U N G

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

Nauen, den .....

(Unterschrift)
- Der Bürgermeister -

G E N E H M I G U N G

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Nauen, den .....

(Unterschrift)
- Landkreis Havelland -

B E K A N N T M A C H U N G

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 ...../ ..... 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. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Nauen, den .....

(Unterschrift)
- Der Bürgermeister -

K A T A S T E R V E R M E R K

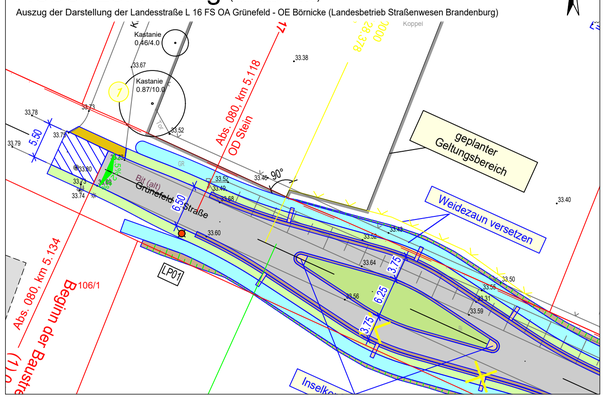
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den .....

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Nebenzeichnung (Maßstab 1 : 500)

Auszug der Darstellung der Landesstraße L 16 FS OA Grünefeld - OE Börnicke (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg)



Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer".

Darstellung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

- unmittelbar östlich angrenzend, im gleichen Flurstück wie das B-Plangebiet, in der Gemarkung Börnicke, Flur 4, Flurstück 302

Insgesamt sind 15 Bäume der Sortierung 2 xv, 10-12 und 782 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 auf 2.330 m² Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Vorhabengebiet jedoch der Fundplatz Börnicke „Lesefund deutsches Mittelalter, Einzelfund Ur- und Frühgeschichte" befindet. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf Berücksichtigung des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes aufmerksam gemacht.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließungsstraße "Kanzlers Grund" ist eine Privatstraße, die sich zusammen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auf demselben Flurstück befindet: Flurstück 302, Gemarkung Börnicke, Flur 4 .

Auf Privatstraßen ist zugunsten der Eigentümer/Nutzer der darüber erschlossenen Grundstücke ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL-Recht) einzutragen. Dies ist auch zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einzutragen, die die Straße befahren und/oder ihre Leitungen im Bereich der Privatstraße verlegen.

Pflanzliste Bäume und Sträucher

Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15 Juli 2024 zu beachten.

Gehölzart		Code/FoVG
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	001
Acer platanoides	Spitzahorn	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle	x
Betula pendula	Sand-Birke	x
Betula pubescens	Moor-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	031
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche	x
Juniperus communis L.	Gemeiner Wacholder	041
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	x
Populus nigra	Schwarzpappel	x
Populus tremula	Zitterpappel	x
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne	061
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Salix alba	Silber-Weide	103
Salix aurita	Ohr-Weide	103
Salix caprea	Sal-Weide	106
Salix fragilis L.	Bruch-Weide	106
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
Sorbus aucuparia	Eberesche	128
Sorbus torminalis	Elsbeere	133
Tilia cordata	Winterlinde	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x
Ulmus glabra	Berg-Ulme	136
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	138
Ulmus minor	Feld-Ulme	139
STRÄUCHER		
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze	006
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel	013
Corylus avellana	Strauchhasel	014
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	029
Prunus spinosa	Schlehe	060
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	062
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	202
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205
Salix cinera	Grau-Weide	107
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	116
Salix purpurea	Purpur-Weide	117
Salix triandra agg.	Mandel-Weide	206
Salix viminalis	Korb-Weide	124
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	125
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	144

Pflanzliste Obstgehölze

Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15 Juli 2024 zu beachten.

Apfelsorte
Alkmene
Altmärker Goldrenette
Ananasrenette
Baumanns Renette
Berlepsch
Boskoop
Brettacher
Cox Orangenrenette
Croncels
Danziger Kantapfel
Berlepsch
Geheimrat Breuhahn
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gravensteiner
Goldrenette von Blenheim
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Roter James Grieve
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Ontario
Prinz Albrecht von Preußen
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Rote Sternrenette
Rheinischer Bohnapfel
Prinzenapfel
Schöner von Nordhausen

Birnensorte
Bosc´s Flaschenbirne
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Luise von Avranches
Gräfin von Paris
Kostliche von Charneu
Knuschkenbirne
Madame Verte
Doppelte Philippsbirne

Kirschensorte
Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe
Werdersche Braune

Pflaumen- und Zwetschensorten
Anna Späth
Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche
Königin Viktoria
Mirabelle aus Nancy
Ontariopflaume
The Czar

Stadt Nauen

Ortsteil Börnicke

Bebauungsplan

"Wohngebiet Kanzlers Grund"

Übersichtsplan ohne Maßstab mit Ergänzung des Geltungsbereichs (rot)
Kartengrundlage Orthophoto - © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Abruf Februar 2023)

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)

Planbereich:	Gemarkung Börnicke Flur 4 Flurstück 302 (tlw.)
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan (17.01.2023) ÖbVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14612 Nauen
Planungsstand:	überarbeiteter Entwurf (zweistufiges Verfahren) 04.07.2025
Planverfasser:	

IGF
IngenieurGesellschaftFalkenrehde mbH
Geschwister-Scholl-Straße 53 - 14471 Potsdam - Tel: 0331 740363 50