

Teil A Planzeichnung
Maßstab 1:500 (im Original)

0 10 m 20 m 30 m



Kartengrundlage

Katasterbestand: 22.11.2022
Stand der Topografie: 02.08.2023
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Thomas Jacobeit
Freimutstraße 40
14612 Falkensee

Planzeichenerklärung

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

GE Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

Baugrenze

A ... D Bezeichnung in Verbindung mit Textfestsetzung 8

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

ö öffentliche Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pr private Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und 25 b) BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

E+N Maßnahmen gemäß Textfestsetzung 6

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Bau-
gebietes GE I.V.m. Anzahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundesimmissionschutzgesetzes I.V.m. Textfestsetzung 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Teilgebiete GE Nord und GE Süd
innerhalb des Baugebietes GE I.V.m. Textfestsetzung 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit
der zeichnerischen Festsetzungen in m

Winkelbemessung zur Herstellung der geometrischen Ein-
deutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

vorhandener Gebäudebestand

5 Hausnummer

Einfriedungen (Bestand)

Böschung (Bestand)

45.25 Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)

Einzelbaum (Bestand)

Flurstücksgrenze

322 Flurstücknummer

Nordpfeil

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Baulzeiten).

Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen hölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen müssen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.

Alllastenverdict

Das Plangebiet ist im Alllastenkataster des Landkreises Havelland unter der Registernummer 0334631857 als Verdachtsfläche erfasst. Da mit der geplanten Neuentwicklung teilweise eine sensible Nutzung des Geländes erfolgen wird und das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Unbedenklichkeit spätestens im Genehmigungsverfahren der konkreten Einzelbauvorhaben durch entsprechende Gefährdungsabschätzungen und gutachterliche Untersuchungen nachzuweisen. Der Umfang der notwendigen Untersuchungen richtet sich nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Zusätzlich sollten aber auch die nutzungsspezifischen Schadstoffe berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, den genauen Umfang der Untersuchungen im Vorfeld mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind vorzulegen und die Erkenntnisse zum Alllastenverdict sind anschließend in die weitere Planung mit einzubeziehen.

Rechtsvorschriften und Normen

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannten Rechtsvorschriften und Normen liegen in der Stadt Nauen, Fachbereich Bau, zur Einsichtnahme bereit.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Teil B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 8 BauNVO)

1.1 Im Baugebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen unzulässig.
1.2 Anlagen für sportliche Zwecke können im Baugebiet GE nur ausnahmsweise zugelassen werden.
1.3 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2. und Nr. 3. BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Teilgebiete GE Nord und GE Süd des Baugebietes GE werden folgende Emissionskontingente festgesetzt:
GE Nord tags: L_{eq} = 70 dB(A), nachts: L_{eq} = 52 dB(A),
GE Süd tags: L_{eq} = 65 dB(A), nachts: L_{eq} = 43 dB(A).

3 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Baugebiet GE sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Baugebiet GE ist für die Herstellung von Besucher-Stellplätzen sowie von nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Platz- und Wegflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenvergruss).

5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.1 Im Baugebiet GE sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angelegte 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Sortierung 3 xv, 12-14 zu pflanzen.
5.2 Das Baugebiet GE ist zudem mit mindestens 10 Laubbäumen zu begrünen. Für die Pflanzungen sind Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 zu verwenden. Im Baugebiet GE sind des Weiteren mindestens 500 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 als Hecken oder Gehölzgruppen zu pflanzen.

5.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist auf einer Fläche von 1.200 m² eine Streuobstwiese mit insgesamt 12 Obstbäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 anzulegen.

Es sind mindestens 5 verschiedene Sorten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.
Der Unterwuchs der Streuobstwiese ist als Extensivgrünland anzulegen.

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Auf der Fläche „E+N“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzung von 15 Laubbäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 sowie 600 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 zu ergänzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8 Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 1 Abs. 4 BauNVO I.V.m. § 23 BauNVO und § 2 Abs. 2 BbgBO)

Im Baugebiet GE sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche, die innerhalb der zwischen den Punkten A-B-C-D-A verlaufenden Baugrenzen liegt, Gebäude i.S.v. § 2 Abs. 2 BbgBO unzulässig.

Pflanzenliste 1

(Liste gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur)

- Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Sand-Birke, Moor-Birke, Hainbuche, Rottbuche, Gemeiner Faulbaum, Gemeine Esche, Wild-Äpfel, Gemeine Kiefer, Schwarzpappel, Zitterpappel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Höhe Weide / Kopf-Weide, Eberesche, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde, Berg-Ulme, Flatter-Ulme, Feld-Ulme, Bastard-Ulme, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus baccata, Crataegus hybridus agg., Cytisus scoparius, Eucrymyrus europaea, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Hunds-Rose, Hecken-Rose, Wein-Rose, Keilblättrige-Rose, Filz-Rose, Graue Weide, Lorbeer-Weide, Purpur-Weide, Mandelweide, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2

(Artenwahl auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstortensvielfalt in Brandenburg“ der Humboldt-Universität zu Berlin)

- Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg: Alkmene, Altmärker Goldrenette, Ananasrenette, Baumanna Renette, Berlepsch, Boskoop, Bretbacher, Cox Orangerenette, Croncels, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Geheimrat Breuhahn, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Goldrenette von Bienenheim, 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, Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg: Bosca's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avanches, Gräfin von Paris, Klöttche von Chameu, Kruschkenbirne, Madame Verte, Doppelte Philippsbirne, Kirschenorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Werdersche Braune, Pflaumen- und Zwetschenorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg: Anna Späth, Graf Althanns Renekode, Große Grüne Renekode, Hauszweitsche, Königin Viktoria, Mirabelle aus Nancy, Ontariopflaume, The Czár

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 29.10.2019),
- Stellplatzabbesatzung der Stadt Nauen (vom 06.10.2022),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.11.2022 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.

Falkensee, den 10.10.2025
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.08.2025 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 08.08.2025
Bürgermeister

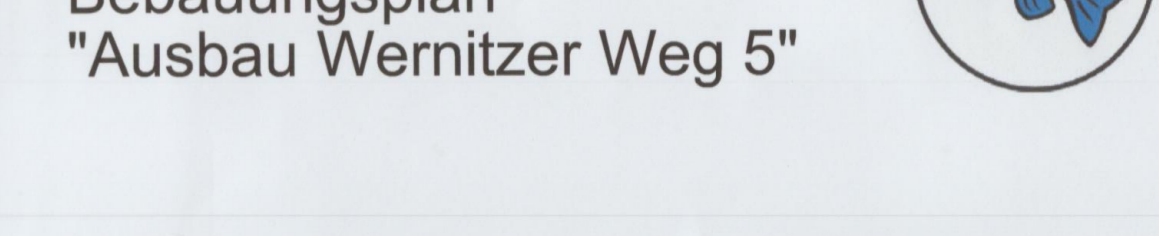
3 BEKANNTMACHUNG

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 08.08.2025 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 21 2025, 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den 08.08.2025
Bürgermeister

Stadt Nauen

Bebauungsplan "Ausbau Wernitzer Weg 5"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburg Viewer, Download vom 05.09.2023 -

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Planverfasser

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

Satzung

Planungsstand: 22. August 2025