



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Hinweis: Siehe dazu auch die textlichen Festsetzungen in Teil B.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 II	

Grundflächenzahl (GRZ) | Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
siehe dazu textliche Festsetzung 3.2

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

Private Grünflächen
Zweckbestimmungen: Böschung (des Grabens Nr. 40/00/20) Gewässerrandstreifen
siehe dazu textliche Festsetzung Nr. 4.1

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
siehe dazu textliche Festsetzung Nr. 5.1

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Siehe auch Hinweis.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen ohne Normcharakter

Maßzahlen für die Vermauerung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3.0 (Angabe in Meter)

Bezeichnung der Baufelder, z. Bsp. Baufeld 1

Teilfläche ABCDA
siehe textliche Festsetzung 2.1 und 3.2

PFLANZLISTE

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

Gehölzart	Code/FoG
BÄUME	
Acer campestre	Feldahorn 001
Acer platanoides	Spitzahorn x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn x
Alnus glutinosa	Schwarzalre x
Betula pendula	Sand-Birke x
Betula pubescens	Moor-Birke x
Carpinus betulus	Hainbuche x
Fagus sylvatica	Robuche x
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum 031
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche x
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel 052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer x
Populus nigra	Schwarzpappel x
Populus tremula	Zitterpappel x
Prunus avium	Vogel-Kirsche x
Prunus padus	Trauben-Kirsche 058
Prunus pyramidalis	Wild-Birne 061
Quercus petraea	Trauben-Eiche x
Quercus robur	Stiel-Eiche x
Salix alba	Silber-Weide 103
Salix aurita	Ohr-Weide 105
Salix caprea	Sal-Weide 106
Salix fragilis	Bruch-Weide 110
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide 121
Sorbus aucuparia	Eberesche 128
Sorbus torminalis	Elsbäere 131
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
Clitorea trifloris L.	Blutroter Hartriegel 013
Corylus avellana	Strauchhase 014
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn 021
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn 017
Crataegus hybridus agg.	Weißdorn 200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster 025
Elyonurus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch) 029
Juniperus communis L.	Gemeiner Wacholder 041
Prunus spinosa	Schlehe 060
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn 062
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere 069
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere 070
Ribes uva-crispa	Stachelbeere 072
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 cinerea	Graue 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

HINWEISE

Vermeidung, Verminderung
Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu beachten.
Es sind keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.
Es ist für Bläuhuhn, Gartenrotschwanz, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Sumpfmehse und Weidemeise, Amsel, Giriltz, Grünfink, Schwarzmeise und Stieglitz, Zaunkönig und Zilp Zalp ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG von den Verboden des § 44 BNatSchG von der UNB des Landkreises Havelland zu stellen.
Bei Gehölzentfernungen und Entfernung der Bodenvegetation im Plangebiet ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten, vor Beginn der neuen Brutperiode zu erfolgen hat, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können (Zeitraum der Beseitigung 01. Oktober bis 31. Januar, da 01. Februar Beginn Brutzeit Amsel).
Würden die Vegetationsstrukturen vor der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.
Sollte eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tieren oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen. Werden keine Tieren oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich.
Externe Ausgleichsflächen
Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu beachten.
Ausgleichsfläche 1: Flurstück 114, Flur 1, Gemarkung Deutschhof; Ersatzpflanzungen als Lückenschluss
Ausgleichsfläche 2: Flurstück 211, Flur 1, Gemarkung Deutschhof; Ersatzpflanzungen auf markierter Fläche
Ausgleichsflächen 3 und 4: Flurstück 211, Flur 1, Gemarkung Deutschhof; Ersatzpflanzungen als Lückenschluss in beiden südwest-nordost-verlaufenden Baumreihen
Weitere Informationen zu den Ausgleichsflächen können dem "Umweltbericht und Eingriffsregelung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Hertefelders Straße" in der Stadt Nauen" (Stand: 01.08.2024) entnommen werden.
Ausgleichsfläche 5: Flurstück 110 teilw. und 194 teilw., Flur 1, Gemarkung Deutschhof; Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland
Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche.
Allianzsituation und Bodenschutz
In 1,05 bis 1,80 m Tiefe wurden im Baugebiet Auffüllungen aus reinem Bauschutt, Asche, Schlacke, Keramik- und Glasresten, lokal sandig, humos bis stark humos mit Bauschuttresten unter einer ca. 5 cm dicken Grauarbe vorgefunden. Die Auffüllung in der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche bestehen in bis zu max. 1,50 m Tiefe teils aus Sand mit Bauschutt/Schlackeresten. Lokal ist dort auf der Oberfläche eine 5-7 cm dicke, brüchige Betonschicht vorhanden (siehe Baugrundgutachten, Geotechnischer Bericht Nr. 247/2021/B, Ing.-Büro Jürgen Markau, 22.10.2021; Baugrunduntersuchung vom 16.08.2021, Ing.-Büro Jürgen Markau; Baugrundgutachten, Geotechnischer Bericht Nr. 57/2021/B-1, Ing.-Büro Jürgen Markau, 05.03.2021).
Nach LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) ist der sondierte Boden im Baugebiet den Zuordnungskategorien Z 2 und > Z 2 zuzuordnen. In der Zuordnungskategorie Z 2 lässt das Material einen eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zu. Ausbaumaterial der Zuordnungskategorie > Z 2 muss als gefährlicher Abfall einer Deponie angeeignet und entsprechend der Zuweisung entsorgt werden.
Der sondierte Boden im o. g. verkehrlichen Erschließungsbereich ist der Zuordnungskategorie Z 1.1 nach LAGA zuzuordnen. Ein eingeschränkter offener Einbau ist möglich.
Des Weiteren liegen ungünstige Baugrundverhältnisse vor, die einen erhöhten Gründungsaufwand für die geplante Bebauung, einschließlich den damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen erfordern. In dem nach der Untersuchung erstellten Geotechnischen Bericht werden Gründungsvarianten und Hinweise zur Baugrubenherstellung, Wasserhaltung und den Erdarbeiten aufgezeigt bzw. gegeben.
Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist in dem Bebauungsplan nachfolgenden Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, damit entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abgestimmt und ggf. Auflagen gegenüber den Bauherren im Einzelfall erteilt werden können.
Einsichtnahemöglichkeit Rechtsvorschriften und Normen
Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannten Rechtsvorschriften und Normen liegen in der Stadtverwaltung Nauen (Fachbereich Bau) zur Einsichtnahme bereit.
Niederschlagswasserbeseitigung
Es ist die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen sowie die textliche Festsetzung zur Versicherung zu beachten.

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die maximale zulässige Höhe eines Gebäudeteils innerhalb der Teilfläche ABCDA wird mit 42 m ü. NHN festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf Gebäudeteilen, die innerhalb der Teilfläche ABCDA liegen, ein weiteres Geschoss für technische Anlagen zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppten und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, an der nördlichen Baugrenze in Baufeld 1, ist ausnahmsweise ein Hervortreten von maximal zwei Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 Meter vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 Meter vor der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, vor die Baugrenze zulässig.
- Private Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit den folgenden Zweckbestimmungen: „Böschung“ und „Gewässerrandstreifen“ ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen, die Nutzung zu Lagerungszwecken in jeglicher Form und jegliche Bepflanzung ausgeschlossen.
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen, die Nutzung zu Lagerungszwecken in jeglicher Form und jegliche Bepflanzung ausgeschlossen.
- Immissionschutz**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die Außenlärmpegel an den geplanten Gebäuden liegen je nach Lage der Fassade zwischen La = 59 dB(A) (am IO5 Maisonette Süd) bis zu 71 dB(A) (am IO1 Riegelbau Nord). Die Anforderungen an die Außenbauteile der geplanten Gebäude sind nach der jeweils gültigen Fassung der DIN 4109 zum Zeitpunkt des Bauantrags zu ermitteln. Nach der derzeit geltenden DIN-Ausgabe von 2018 ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude von erf.Rw.ges = 30 dB bis 41 dB.
An den Fassaden der Gebäude mit Beurteilungspegeln von mehr als Lr >45 dB(A) im Nachtzeitraum sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen für die hier liegenden Wohn- und Schlafräume vorzusehen. Für alle schutzbedürftigen Räume mit geringeren Nachtpegeln ist die Lüftung durch akkippbare Fenster realisierbar.
Geplante haustechnische Anlagen, die Geräusche nach außen abstrahlen unterliegen den Anforderungen der TA Lärm. Der Nachweis der Einhaltung aller geltenden Anforderungen" muss im Zusammenhang mit dem Bauantrag erfolgen.

*zu den Anforderungen zählen die Immissionsrichtwerte, die Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung und der Störwirkung durch Vergleich mit den Grundgeräuschpegeln ohne Anlagen sowie die Grundpflichten des Betreibers zu Schallschutzmaßnahmen nach Regeln der Technik

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb des Plangebiets sind 10 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv (100 m² / Baum) oder 100 Sträucher (1 Strauch/10 m²) der Sortierung 60-100, 2 xv oder eine Mischung aus beidem, verteilt auf der Fläche, anzupflanzen und zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 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 Rasenschwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

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 ausfertigt.

Nauen, den

(Unterschrift)
- Der Bürgermeister -

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden der Öffentlichkeit 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 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den

(Unterschrift)
- Der Bürgermeister -

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 23.11.2023 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 -

