



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- GRZ (Grundflächenzahl)
- Bauweise
- Dachform und -neigung
- Anzahl der Vollgeschoße
- zulässige Gesamthöhe
- Höhenbezugspunkt

Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)

- ▲ Flächen für Gemeinbedarf

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- III Zahl der Vollgeschoße (maximal)
- Hmax Zul. maximale Gebäudehöhe
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkfläche
- F/R Fuß- / Radweg
- A/L Anlieferungs- / Landwirtschaftlicher Verkehr
- ▲ Einfahrt

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- flächige Gehölzbestände

Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen
- 26/1, 303 Flurnummern
- A - H Ausgleichsmaßnahmen
- 0,00 Bemaßung

BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete nach BauNVO, daher bedarf es grundsätzlich keiner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen. Um jedoch eine möglichst geringe Versiegelung zu erreichen, sowie zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Ortsbildverträglichkeit sollen dennoch ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen werden.

1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1.1 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 gilt generell. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.

1.2 In den Flächen für Gemeinbedarf gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hierbei ist eine offene Bauweise durchzuführen. Die Länge der Gebäude darf hierbei abweichend zur offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

1.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Dächer (Dachnutzung, Dachaufbauten, Dachgestaltung)

2.1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Auf mindestens 60% der Dachfläche ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen durchzuführen (§9 Abs. 1 Nr 23b BauGB).

2.2 Die Dächer sind, abgesehen von technisch notwendigen Aufbauten und Anlagen, auch unterhalb der Photovoltaikanlagen fachgerecht nach den FLL-Richtlinien mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht muss dabei 10 cm betragen.

3. Stellplätze

3.1 Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts in wasserdurchlässiger oder zumindest teildurchlässiger Bauweise auszuführen.

4. Grünflächen

4.1 Die im Plan dargestellten Grünflächen sind als Bestandteil des Kompensationskonzeptes dauerhaft von baulicher Nutzung freizuhalten.

5. Schallschutz

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (Rw,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

Rw, ges = La KRaumart
 mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit KRaumart = 30 dB für Unterrichtsräume und Aufenthaltsräume
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 (Schallgutachten KSZ) 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 zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens, der KSZ Ingenieurbüro GmbH, vom 08.07.2025, abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

5. Ausgleichsmaßnahmen A - H

Auf den Flächen A bis H sind die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Mindestpflanzqualität für Bäume beträgt: Mittlere Baumschutzqualität, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Die Position der Bäume ergibt sich aus der Darstellung „Anpflanzung Bäume“ in der Planzeichnung. Für Sträucher ist eine Pflanzqualität von zweimal verpflanzt (2xv), 60-100 cm Höhe, 5 Stück pro 5 m² einzuhalten. Die zu verwendenden Pflanzenarten ergeben sich aus den Pflanzenlisten im Umweltbericht.

A: Aufwertung von Intensivacker in Extensivgrünland

B: Pflanzung von 17 Bäumen

C: Pflanzung von 21 Sträuchern

D: Aufwertung von Intensivacker in Extensivgrünland und Pflanzung von einem Baum

E: Aufwertung von Intensivacker in Extensivgrünland und Pflanzung einer Alleestruktur mit 37 Bäumen

F: Aufwertung von Intensivacker in Extensivgrünland und Anlage einer Streuobstwiese mit 45 Obstbäumen

G: Aufwertung von Intensivacker in Extensivgrünland und Pflanzung von 5 Bäumen

H: Umwandlung von Intensivacker in einen naturnahen Teich

Zusätzlich sind 14 Bäume außerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ an den in der Planzeichnung markierten Stellen zu pflanzen.

Stadt Nauen
Landkreis Havelland / Land Brandenburg

Projekt
Bebauungsplan
"Schulstandort Brandenburger Straße"
 Entwurf

Planstand 08.10.2025	Maßstab M 1:1.000	Plangröße 970 x 594
Planverfasser iF ideenFinden GmbH Breitenbrunner Weg 16 95632 Wunsiedel	Auftraggeber Stadt Nauen Rathausplatz 1 14641 Nauen	