

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ebereschenweg 26" 3. Änderung NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
 WA Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(3.) Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baugrenze § 23 BauNVO

(15.) Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Planzeichen ohne Normcharakter
 Maßzahlen für die Vermauerung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
 Baugrenze außerhalb des Plangebietes

Kartengrundlage

Öffentliche Verkehrsfläche
 Bebauung vorhanden
 Flurstücksbezeichnung, z.B. 382
 Flurstücksgrenze

Bauarten

- Außenwände: m = massiv
 h = Holz
 mt = Metall
 - Bedachung: Z = Ziegeldachstein
 P = Pappe
 M = Metall
 A = Asbest
 - Beispiel: Wdh Wohnhaus II zweigeschossig m / Z massiv / Ziegel
 örtliche Gebäudebezeichnungen gemäß Zeichnungsart - Riba

Maße und Zahlen

örtlich gemessene Höhe = 30,60
 Zaun
 Stammumfang (m) = 0,6m
 Kronendurchmesser (m) = 6,0m
 Garage
 Schacht
 Schalkasten
 Mauer

Befestigungsarten

VP - Verbundsteingeländer
 GR - Grün
 BPL - Betonplatten
 ZK - Zierkies

HINWEISE

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Der örtliche Charakter ist u.a. durch ausreichende Frei- und Grünflächen des öffentlichen und privaten Raumes geprägt. Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/ oder vorverrichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

Im vorliegenden Fall wird eine Vollversiegelung in eine Teilversiegelung aufgegeben. Obwohl in dem zu entsiegelnden Teil schon beeinträchtigend vorhanden, wird in der Gesamtbilanz einer Mehrversiegelung entgegengewirkt. Die Entsiegelung und Neubelegung mit umweltverträglicherem Belagsmaterial ist auch für die anderen Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug zum Schutzgut Boden von Bedeutung.

Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen ortstypisch weiterhin der privaten Gartennutzung zur Verfügung. Die potenziellen Auswirkungen bzw. der daraus ergehende Vermeidungseffekt ist zwar nicht voraussagbar. Eine Verschlechterung der wichtigen Bodenfunktionen dieser Flächen ist nicht zu erwarten.

Versickerungsgewährleistung

Befestigungen der Flächen für etwaige Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

Boden- und Grundwasserschutz

Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasserschädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

Konfliktreduzierte Bauaufträge

Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Anlagen empfohlen die im Sinne der Bestandsbäume konfliktärmste Variante zu konzipieren.

Gehölzentrfernung/bei Bedarf Ersatz nach Gehölzschutzsatzung

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen grundsätzlich nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Demnach geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst nach § 2 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie der vorhabenbezogenen Bebauungspläne sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB im Gebiet der Stadt Nauen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen. Satzungsrelevante Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätten sind Gehölzbesichtigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.) Sollten nachweislich erforderliche satzungsrelevante Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 Nauen, 14.05.2019
 (Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 16.04.19 bis zum 14.05.19 während folgender Zeiten:
 Mo. 8.30 - 15.00 Uhr
 Di. 8.30 - 17.00 Uhr
 Mi. 8.30 - 15.00 Uhr
 Do. 8.30 - 18.00 Uhr
 Fr. nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 8.30 - 12.30 Uhr)
 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.04.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nauen, 14.05.2019
 (Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans vom 25.04.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Nauen, 24.04.2019
 (Unterschrift)
 - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 13.05.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2019 gebilligt.
 Nauen, 14.05.19
 (Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

05. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text -TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.
 Nauen, 14.05.19
 (Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

06. 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 03.06.2019 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 03.06.2019 in Kraft getreten.
 Nauen, 06.06.2019
 (Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Im WA 5.1 und WA 5.2 ist jeweils ein Wohngebäude zulässig.
 1.2 Im gesamten Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

2.1 Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,2 zulässig.
 2.2 Im gesamten Plangebiet ist für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Pools eine maximale GRZ von 0,6 zulässig.
 2.3 Im WA 5.1 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der straßenseitigen Baugrenze zwei Vollgeschosse zulässig.
 2.4 Im WA 5.2 sind eingeschossige Hauptanlagen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

3.1 Innerhalb des gesamten Plangebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis max. 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
 3.2 Im WA 5.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hauptgebäude sind im WA 5.1 ohne seitlichen Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
 3.3 Im WA 5.2 ist eine offene Bauweise zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

4.1 Befestigungen der Flächen für etwaige Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

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
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ebereschenweg 26"
3. Änderung "NAU 0011/93 "Stadtrandsiedlung"

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 10 Flurstücke 382, 660
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan (mit Stand vom 25.04.2018) OVI-Dgl-Ing. Andrea Böger, Ullmannweg 6, 14641 Nauen
Planungsstand:	Satzungsfassung, März 2019

Planverfasser:

INGENIEURBÜRO FALKENRIEDE MBH
KIP Ingenieurbürogesellschaft mbH
Tel.: 033217470-0 - Fax: 033217470-20

Abschrift