

BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LUDWIG-JAHN-STRASSE" DER STADT NAUEN

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.04.2011 erfolgt.

Nauen, 23.2.12



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 19.12.2011 bis zum 19.01.2012 während folgender Zeiten:

Mo. 8.30-12.00 und 13.30-15.00 Uhr
 Di. 8.30-12.00 und 13.30-17.00 Uhr
 Mi. 8.30-12.00 und 13.30-15.00 Uhr
 Do. 8.30-12.00 und 13.30-18.00 Uhr
 Fr. 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 12.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 23.2.12



03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.03.2011 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, 22.02.12



(Unterschrift und Siegel)
 - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 06.02.2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.2012 gebilligt.

Nauen, 23.2.12



05. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 23.2.12

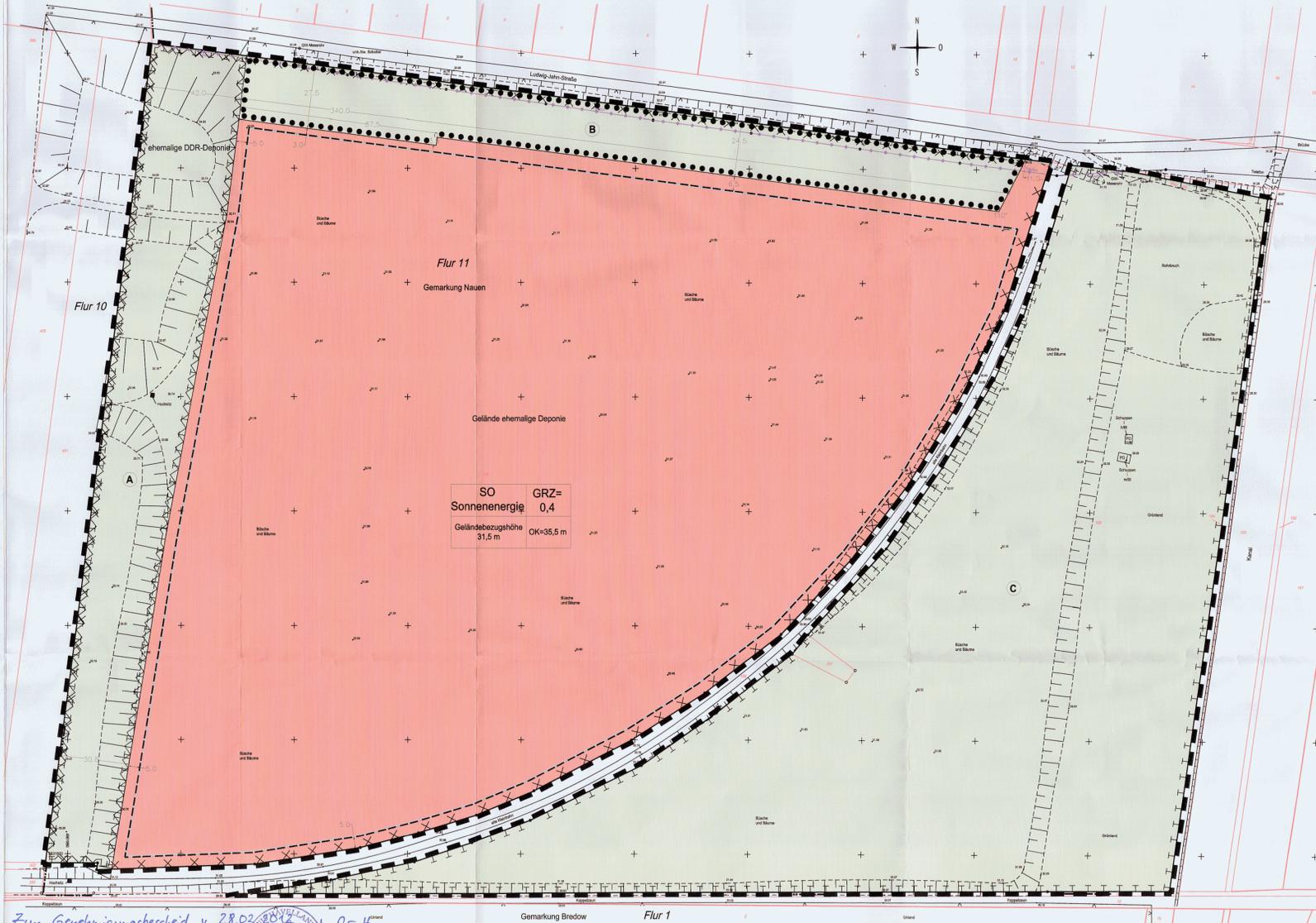


06. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 08.03.12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.03.12 in Kraft getreten.

Nauen, 08.03.12



PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1:1.000



Zum Genehmigungsbescheid v. 28.02.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B -

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (1) Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO
- 1.1 Das Sondergebiet SO wird mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient somit der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenenergie sowie deren Nebenanlagen.
- (2) Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO
- (3) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- 3.1 Das Hervortreten nachstehender Anlagenteile: Solarmodule und Dachüberstände sind bis 1,00 m vor die Baugrenze 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 Innerhalb der „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Fläche A) ist das Intensivgrasland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

4.2 Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

4.3 Innerhalb der „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Fläche C), sind insgesamt 600 Sträucher in Form eines 300 m langen und 5 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen. Das innerhalb der Fläche C befindliche Grünland ist durch eine extensive Nutzung zu pflegen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

4.4 Innerhalb des Sondergebietes ist auf einer Fläche von 82.244 m² der Unterwuchs als Grasland anzulegen und durch eine extensive Nutzung zu pflegen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

E1 (Gemarkung Nauen, Flur 10, Flurstück 399)
 Anpflanzung von 640 Sträuchern 2 x v, 60-100 auf Fläche von 1.600 m² in Form eines 160 m langen und 10 m breiten Pflanzstreifens entlang der Westseite der DDR-Alteponie. Umwandlung von Intensivgrasland in Extensivgrasland auf 5.440 m² Fläche.

E2 (Gemarkung Nauen, Flur 11, Flurstück 49)
 Lückenbepflanzung mit 34 Bäumen, 2 x v, 10-12 im Bereich des Ulmenweges (verlängerte Ludwig-Jahn-Straße).

HINWEISE:

Artenschutz:
 Zum Schutz der Kohlmeise sind Baumfällungen nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum 1. Oktober bis 28/29 Februar durchzuführen. Nach Entfernung der Gehölzstrukturen im Plangebiet ist vor Beginn der Brutperiode ein Ausweichnistplatz, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) anzulegen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der Art entsprechen. Für jeden besetzten Brutplatz oder Brutverdachtstandort sollte ein neuer artgerechter Brutplatz geschaffen werden (hier Aufhängen von Nistkästen am Gehölzen im Umfeld, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebietes).

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Nest-, Brut- und Lebensstätten streng geschützter bzw. besonders geschützter Tierarten, sind die Abrissarbeiten für die beiden Schuppen im östlichen Teilbereich nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28/29. Februar durchzuführen.

Hochwasserschutz:
 Nach derzeitiger Rechtslage liegt das Plangebiet nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Lediglich nordöstlich vom Geltungsbereich befindet sich der „Große Haveländische Hauptkanal“ (GHHK), ein Gewässer der 1. Ordnung. Für den Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund der Hinweise des LUGV ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser erforderlich sind. Das LUGV ist erneut zu beteiligen.

Höhenbezugsystem:
 Das Höhenbezugsystem ist das des amtlichen Lageplans: DHHN'92.

Altlastenkataster:
 Innerhalb des Flurstücks 199, Flur 11, Gemarkung Nauen ist im Altlastenkataster des Landkreises unter der Reg.-Nr. 0334630049 eine Verdachtsfläche registriert.

ZEICHENERKLÄRUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1)....(15) Nummerierung lt. Planzeichnerverordnung

- (1) Art der baulichen Nutzung
 Sondergebiet im Sinne des § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "SONNENENERGIE"
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 1 Abs. 3 BauNVO
 i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO
- (2) Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ)
 OK= 35,5 m
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 16 Abs. 2 BauNVO
 i. V. m. § 20 BauNVO
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 und § 16 BauNVO
- (3) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 § 23 Abs. 1 BauNVO
- (8.) Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme)
 Hauptleitung oberirdisch (Telefonleitung)
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- (6.) Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (9.) Grünflächen
 private Grünfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 und Abs. 6 BauGB
- (13) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 i) und Abs. 6 BauGB
- (15) Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen der ehemaligen DDR-Deponie
 § 9 Abs. 1 Nr. 30 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kenzeichnung)
 § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
 Füllschema der Nutzungsschablone
 1. Baugebiet
 2. Grundflächenzahl
 4. Angabe der Geländebezugshöhe in Meter (über DHHN '92)
 3. Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter (über DHHN '92) als Höchstmaß
- Kartengrundlage
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksbezeichnung z.B. 92
 Maßzahlen für die Vermessung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 15,0 (Angabe in Metern)
 örtlich gemessene Geländehöhe uHN
 Höhensystem DHHN '92

Pflanzliste		Wuchshöhe
Gehölzart		(bei optimalen Standortverhältnissen)
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Einfrügliger Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	bis 6 m
Prunus spinosa	Schliehe	bis 4 m
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinerea	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.10 (GVBl. I/10, [Nr. 28])

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

STADT NAUEN BEBAUUNGSPLAN

"SOLARPARK LUDWIG-JAHN-STRASSE"

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 11, Flurstücke 196, 197, 199
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab 1 : 1.000
Planungsstand:	Satzungsfassung Februar 2012
Planverfasser:	



IGP Ingenieurbüro für Planung, Architektur und Umwelt

IGP Ingenieurbüro für Planung, Architektur und Umwelt

IGP Ingenieurbüro für Planung, Architektur und Umwelt