

# Bebauungsplan „An den Kiezigärten 9“ der Stadt Nauen, OT Berge



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- |  |   |   |   |   |   |  |
|--|---|---|---|---|---|--|
| (1.) ... (15.)   | Nummerierung lt. Planzeichenverordnung  |   |   |   |   |  |
| (1.)   | Art der baulichen Nutzung   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,<br>§ 1 BauNVO<br>Reines Wohngebiet<br>(im Sinne des § 3 BauNVO)<br>§ 1 Abs. 3 i. V. m.<br>Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |   |   |   |  |
| <b>WR</b>  |   |   |   |   |   |  |
| (2.)   | Maß der baulichen Nutzung   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,<br>§ 16 BauNVO<br>Grundflächenzahl als Höchstmaß<br>z. B. 0,4<br>§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m.<br>§ 19 BauNVO   |   |   |   |  |
| 0,4  |   |   |   |   |   |  |
| II   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,<br>z.B. II  | § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m.<br>§ 20 BauNVO  |   |   |   |  |
| (3.)   | Bauweise, Baugrenze   | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>Baugrenze<br>§ 23 BauNVO<br>offene Bauweise<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>und § 22 BauNVO                    |   |   |   |  |
|  |   |   |   |   |   |  |
| (13.)  | Planungen, Nutzungsreg.,<br>Maßnahmen und Flächen für<br>Maßnahmen zum Schutz, zur<br>Pflege und zur Entwicklung von<br>Natur und Landschaft<br>Sonstige Planzeichen  | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25<br>und Abs. 6 BauGB   |   |   |   |  |
|  | Baum Erhaltung  |   |   |   |   |  |
| (15.)  | Sonstige Planzeichen  | § 9 Abs. 7 BauGB  |   |   |   |  |
|  | Grenze des räumlichen<br>Geltungsbereiches<br>des Bebauungsplanes   |   |   |   |   |  |
|  | Planzeichen ohne Normcharakter  |   |   |   |   |  |
|  | Maßzahlen für die Vermaßung<br>der zeichnerischen Festsetzungen,<br>z. B. 3,0 (Angabe in Meter)   |   |   |   |   |  |
|  | Nutzungsschablone   |   |   |   |   |  |
| <table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr></table> | 1   | 2   | 3 | 4 | 1. Art der Nutzung<br>2. Grundflächenzahl (GRZ)<br>3. Geschossigkeit<br>4. Bauweise |  |
| 1  | 2   |   |   |   |   |  |
| 3  | 4   |   |   |   |   |  |
|  | Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)<br>Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen<br>Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) Mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Dorfkern<br>Berge, Platzdorf mit Kirche (51.032). |   |   |   |   |  |
|  | Landschaftsschutzgebiet 'Westhavelland' (außerhalb des Geltungsbereiches des<br>Bebauungsplanes)  |   |   |   |   |  |
|  | SPA - Gebiet (Special Protected Area) 'Rhin-Havelluch' (außerhalb des Geltungs-<br>bereichs des Bebauungsplanes)  |   |   |   |   |  |

## - TEIL B -

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
1.1 Im reinen Wohngebiet WR sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO  
2.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten  
nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker,  
Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze  
zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
3.1 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 Rasenschutzzweben) zu erfolgen. Befestigungen mit  
Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht  
gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind  
unzulässig.

## HINWEISE

### Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Der dörfliche 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 vorverdichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenschichten von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

### Grünflächen

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

### 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 Baufeldlage

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

### Erhalt der Einzelgehölze

Die außerhalb des Baufeldes des Plangebietes stehenden Gehölze (östlich) sind vollständig zu erhalten. Neben den Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes trägt diese Maßnahme zum Teilbestand gewachsener Gehölze mit Bedeutung für Natur, Landschaft und Artenschutzbelangen bei.

### Kontrolle der Garagen und Unterstände

Vor Baubeginn oder sonstigen Änderungseingriffen an den vorhandenen baulichen Strukturen ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass an eben diesen keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vorliegt. Dies wäre dann der Fall, wenn weiterhin keine Brutgeschehen nachgewiesen werden können oder die stattgefundenen Brut vor dem beabsichtigten Baubeginn abgeschlossen ist. Der Nachweis ist kurzfristig zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

### Gehölzentfernung/Ersatz nach Baumschutzsatzung

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 Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Demnach geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung Nauen erfasst nach § 1 Abs. 1 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Baumschutzsatzung 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 Gehölzbeschlagnahmungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.) Sollten nachweislich satzungsrelevante erforderliche 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 17.07.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, 13.09.2018

(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 22.05.2018 bis zum 22.06.2018 während folgender Zeiten:

Montag	08:30 - 15:00 Uhr
Dienstag	08:30 - 17:00 Uhr
Mittwoch	08:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag	08:30 - 18:00 Uhr
Freitag	nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 08:30 - 12:30 Uhr)

öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 13.09.2018

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08.06.2017 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.

Nauen, 06.09.2018

(Unterschrift)  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 10.09.2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2018 gebilligt.

Nauen, 13.09.2018

(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, 13.09.2018

(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 01.10.2018 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 01.10.2018 in Kraft getreten.

Nauen, 19.09.2018

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

## PFLANZLISTE

Es sind ausschließlich Gehölze des gemeinsamen Erlasses vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus hybridus agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus albus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Tauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Chr-Weide
Salix caprea	Sai-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
salix x rubens (S. aba x fragilis)	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 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 (BbgNatSchG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

## Stadt Nauen, OT Berge Bebauungsplan „An den Kiezigärten 9“

Planbereich:	Gemarkung Berge Flur 6 Flurstück 81 (lfd.Nr.)
Planungsgrundlage:	Amliches Liegenschaftskataster (08.06.2017) ÖbVl Dipl.-Ing. Andreae Böger, Ullmenweg 8, 14641 Nauen
Planungsstand:	Satzungsfassung, Juli 2018
Planverfasser:	 IGF Ingenieurbüro IGF Ingenieurbüro IGF Ingenieurbüro Falkenstraße 1081 - Kolonnen Str. 28 - 14641 Nauen Tel.: 033217470-0 - Fax: 033217470-20

Abschrift