

# BEBAUUNGSPLAN „ZUM BAHNHOF“ DER STADT NAUEN / OT GROSS BEHNITZ

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gem. § 2 (1) BauGB am 26.08.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

04. FEB. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 1 (4) BauGB beteiligt.

04. FEB. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.02.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2015 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

04. FEB. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2015, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.02.2015 bis zum 04.03.2015 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Stadt Nauen ortsüblich bekanntgemacht worden.

04. FEB. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 04.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. FEB. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 26.08.2013 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

04. FEB. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.02.2015 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, 24.02.2015

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2015, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 26.08.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 04.02.2015 des Bebauungsplans wurde gebilligt.

26. MRZ. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

26. MRZ. 2015

Nauen, den .....

Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.02.2015 im Amtsblatt der 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 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.2015 in Kraft getreten.

Nauen, den 30. JULI 2015

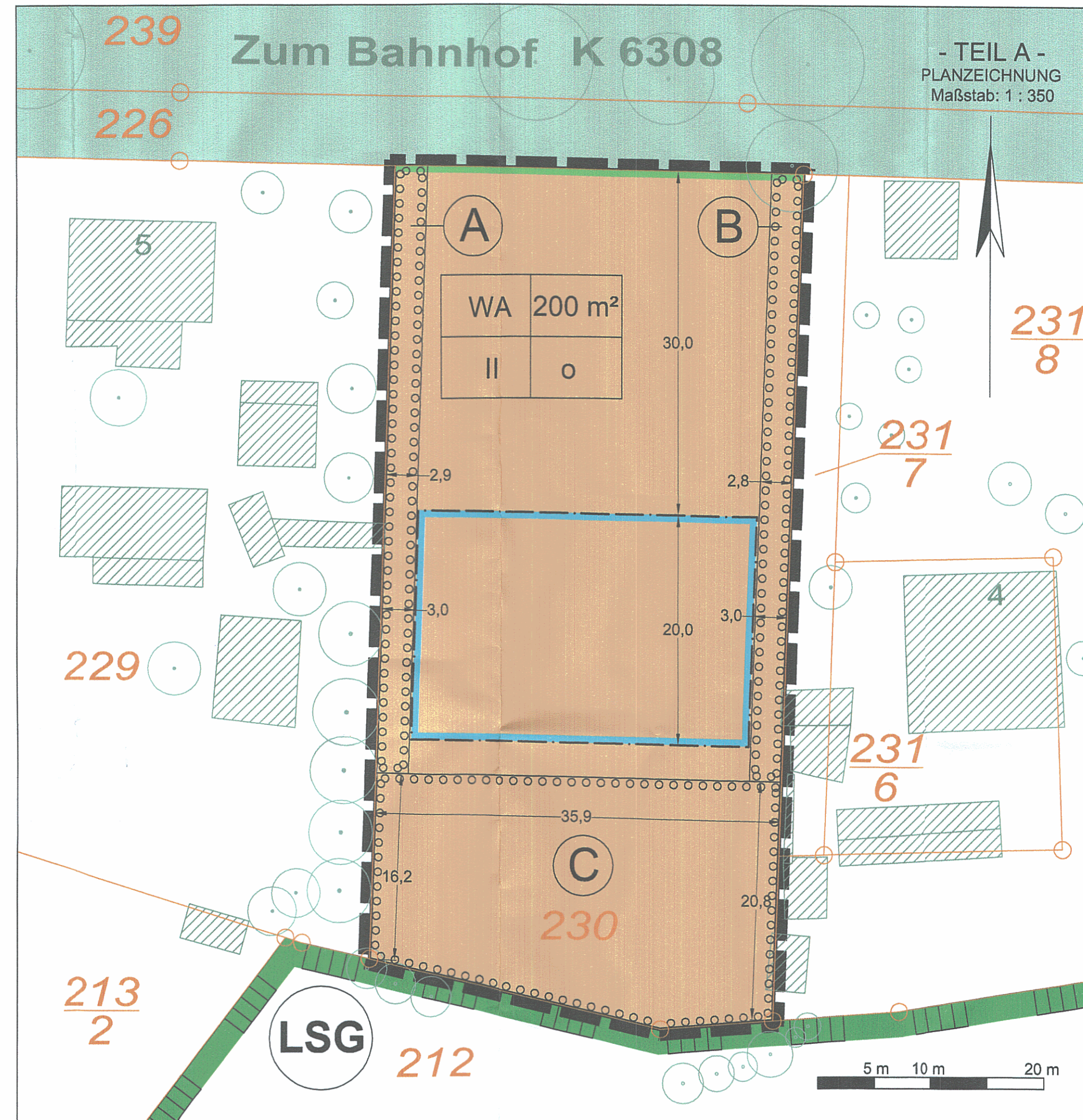
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

## 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)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)



## HINWEISE

### Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen

### Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwassergefährdung hat jeglicher Einsatz von chemischen Düngemitteln- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet zu unterbleiben. 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.

### Gehölzentfernungen

Innerhalb des Plangebiets wurden nur 1 Baum (Nr. 2, siehe Bestandsplan mit Fauna) vorgefunden. Dieser Baum ist geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen. Bei Gehölzentfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahme genehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

### Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelaugung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, sind in Bezug auf Lichtemissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

### Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen

### Nutzung der Kompensationsflächen

Die Flächen A, B und C sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden.

## - 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
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 BauNVO
- Eine Überschreitung der Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu 500 m² zulässig.**
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist 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
- Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A), sind auf einer Fläche von 150 m² insgesamt 30 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro 10 Sträucher ein Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**
- Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche B), sind auf einer Fläche von 150 m² insgesamt 30 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro 10 Sträucher ein Baum angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**
- Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche C), sind auf einer Fläche von 700 m² insgesamt 6 Bäume und 80 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.**
- Bei Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.**
- Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten hat mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmatten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserundurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.**

## PFLANZLISTE

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
<b>BÄUME</b>	
Acer campestre	bis 15 m
Acer platanoides	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	bis 30 m
Alnus glutinosa	bis 30 m
Betula pendula	bis 25 m
Carpinus betulus	bis 20 m
Malus spec.	bis 10 m
Prunus spec.	bis 20 m
Pyrus spec.	bis 15 m
Quercus petraea	bis 30 m
Quercus robur	bis 30 m
Salix fragilis	bis 30 m
Sorbus aucuparia	bis 15 m
Tilia cordata	bis 30 m
Tilia platyphyllos	bis 30 m
Ulmus glabra	bis 30 m
Ulmus laevis	bis 30 m
Ulmus minor	bis 30 m
<b>STRÄUCHER</b>	
Cornus sanguinea	bis 4 m
Corylus avellana	bis 5 m
Crataegus laevigata	bis 6 m
Crataegus monogyna	bis 5 m
Euronymus europaea	bis 6 m
Prunus spinosa	bis 4 m
Rhamnus catharticus	bis 6 m
Ribes rubrum	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	bis 1,5 m
Rosa canina	bis 3 m
Rosa corymbifera	bis 3 m
Rubus fruticosus	bis 2 m
Rubus idaeus	bis 2 m
Salix cinerea	bis 5 m
Salix myrsinifolia	bis 5 m
Salix pentandra	bis 5 m
Salix repens	bis 5 m
Salix triandra	bis 5 m
Salix viminalis	bis 5 m
Sambucus nigra	bis 10 m
Syringa vulgaris	bis 7 m
Viburnum opulus	bis 4 m
Feldahorn	bis 15 m
Spitzahorn	bis 30 m
Bergahorn	bis 30 m
Schwarzerle	bis 30 m
Birke	bis 25 m
Hainbuche	bis 20 m
Apfel	bis 10 m
Kirsche	bis 20 m
Birne	bis 15 m
Trauben-Eiche	bis 30 m
Stiel-Eiche	bis 30 m
Bruchweide	bis 30 m
Eberesche	bis 15 m
Winterlinde	bis 30 m
Sommerlinde	bis 30 m
Berg-Ulme	bis 30 m
Flatter-Ulme	bis 30 m
Feld-Ulme	bis 30 m
Roter Hartriegel	bis 4 m
Haselnuß	bis 5 m
Zweigflügeliger Weißdorn	bis 6 m
Eingriffeliger Weißdorn	bis 5 m
Spindeldstrauch	bis 6 m
Schlehe	bis 4 m
Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Stachelbeere	bis 1,5 m
Hunds-Rose	bis 3 m
Hecken-Rose	bis 3 m
Brombeere	bis 2 m
Himbeere	bis 2 m
Graue Weide	bis 5 m
Schwarzweide	bis 5 m
Lorbeer Weide	bis 5 m
Kriechweide	bis 5 m
Mandelweide	bis 5 m
Korbweide	bis 5 m
Schwarzer Holunder	bis 10 m
Gemeiner Flieder	bis 7 m
Gemeiner Schneeball	bis 4 m

## 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
- (2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 200 m² Grundfläche (GR) § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. II § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
- (3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Baugrenze § 23 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- (6.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (9.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- A** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z. B. Fläche A) § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- (15.) Sonstige Planzeichen
- LSG** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen  
Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Westhavelland (DE 3340-602) (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) § 9 Abs. 6 BauGB  
bestehende Bäume (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans)
- Planzeichen ohne Normcharakter  
Maßzahlen für die Vermauerung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone  
1. Art der Nutzung  
2. Grundfläche (GR)  
3. Geschossigkeit  
4. Bauweise
- Kartengrundlage  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksbezeichnung z. B. 230  
Bestehendes Gebäude  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets

## STADT NAUEN / OT GROSS BEHNITZ BEBAUUNGSPLAN „ZUM BAHNHOF“ Urschrift

Planbereich: Gemarkung Groß Behnitz, Flur 4, Flurstück 230  
Planungsgrundlage: Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand September 2013)  
Planungsstand: Satzungsfassung, erstellt Dezember 2014

Planverfasser: IGF  
IGF Ingenieurbüro für Landschaftsplanung mbH - Kolonnen Str. 28 - 14641 Nauen  
Tel.: 0332174175-0 - Fax: 0332174175-20