

BEBAUUNGSPLAN „RIEWENDER STRASSE I“ DER STADT NAUEN/OT KLEIN BEHNITZ

- TEIL A -
PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)	Nummerierung lt. Planzeichenverordnung	
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 11 V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,2	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
(3.)	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.)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	Zweckbestimmung: Erholungsgarten	und Abs. 6 BauGB
	Streuobstwiese	
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. Fläche A	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Erhaltung Baum (Schlehdorn und Robinie)	
●●●	Erhaltung Baumreihe (Hainbuchen)	
(14.)	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB
BD	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: Bodendenkmal „Siedlung der Ur- und Frühgeschichte und der Stauzeit sowie Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Klein Behnitz“ (Bdm.-Lst.-Nr. 50.044; Geltungsbereich liegt vollständig in der Gesamtanlage)	
(15.)	Sonstige Planzeichen	
⊠	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB
⊠	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Flora-Fauna-Habitat/Special-Protection-Area/Landschaftsschutzgebiet)	§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
↔ 5,0	Planzeichen ohne Normcharakter	
↔	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 5,0 (Angabe in Meter)	
1 2 3 4	Nutzungsschablone	
1	1. Art der Nutzung	
2	2. Grundflächenzahl (GRZ)	
3	3. Geschossigkeit	
4	4. Bauweise	
⊠	Kartengrundlage	
—	Flurstücksgrenze	
146	Flurstücksbezeichnung z. B. 146	
■	Bestehendes Gebäude	
■	Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes	

- 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
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme**
Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten und wo möglich auf geringwertigere, da vorbelastet, Flächen zurückzugreifen. 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 Baustellenminderung 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.
- Boden- und Grundwasserschutz**
Unbelastetes Niederschlagswasser ist 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 Schadstofffrachten in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.
- Maßnahmen zur Vermeidung/Verinderung von Lichtmissionen**
Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollen folgende bewährte Vermeidungs- oder Verinderungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Menschen durchgeführt werden:
Bei der Festlegung des Leuchstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnsches günstiger als wenige zentrale Leuchten.
1. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusetzen.
2. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
3. Zeitlich veränderliches Licht sollte, wenn geplant, durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
4. Lichtmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeits- bzw. Werkräume etc.) können durch geeignete Abdichtungsmaßnahmen (Rolls, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.
5. Lichtmissionen aus Gebäuden in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
6. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
7. Verwendung von staubdichten Leuchten.
8. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
9. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
10. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.
- Maßnahmen zur Vermeidung/Verinderung von Lichtmissionen 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 Plangebietes abstrahlen.
Bodendenkmal
Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:
1.) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Eingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2.) der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.
Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

PFLANZLISTE

Kernobst

Äpfel	
Baumann	(Baumanns Renette)
Biskoop	(Schöner von Boskoop)
Croncels	(Apfel aus Croncels)
Ervin Baur	
Gelber Bellefleur	
Goldparmäne	
Jacob Lebel	
James Grieve	
Klarapfel	(Weißer Klarapfel)
Landsberger	(Landsberger Renette)
Ontarioapfel	
Roter Boskoop	
Roter Kantapfel	(Danziger Kantapfel)
Wilhelmapfel	(Kaiser Wilhelm)
Birnen	
Bosco Flaschebirne	
Clapps Liebling	
Gellert	(Gellerts Butterbirne)
Köstliche von Charneu	
Konferenzbirne	
Paris	Nordhäuser Winterforelle
Williams Christ	(Williams Christbirne)

Steinobst

Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpel	(Büttners Rote Knorpelkirsche)
Große Gernersdorfer	
Hedelfinger	(Hedelfinger Riesenkirsche)
Kassins Frühe	(Kassins Frühe Herzkirsche)
Werdersche Braune	
Sauerkirschen	
Schattenmorelle	
Werdersche Glaskirsche	
Pflaumen	
Althann	(Graf Althanns Reneklude)
Czar	(The Czar)
Emma Leppemann	
Große Grüne Reneklude	
Stendaler Auszweische	
Ontariopflaume	
Stanley	

HINWEISE

Gehölzentransfer
Eine Gehölzentransfer ist prinzipiell für die Planung nicht notwendig. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich zukünftig die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen, nach der alle im Plangebiet vorkommenden Bäume geschützt sind und nicht gefällt werden dürfen. Sollte dies jedoch aus diversen Gründen notwendig sein, so ist ein entsprechender Antrag zur Fällung der Bäume bei der Stadt Nauen zu stellen. Anschließend sind die gefällten Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung auf demselben Grundstück auszuweichen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Bäumen und Hecken grundsätzlich nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Bauzeitenregelung
Das natürliche Verhalten der Nachaktivität des großen Mausohrs reduziert baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm) auf ein zumutbares Maß. Zum zusätzlichen Schutz der in der Umgebung vorkommenden Fledermäuse ist Innerhalb der Wochenstanzzeit jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 01. Mai bis 15. September eines jeden Jahres zu vermeiden. Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigung der Wochenstanzzeit erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn durch ein spezifisches Management (angepasste Bauabplanung etc.) Beeinträchtigungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Fledermausart zu stellen.

Erhalt der Gehölzreihe an der Ostgrenze des Plangebietes
Die innerhalb der Pflanzfläche A befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nach zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Anlage von Spaltenquartieren für die Fledermausfauna (unterstützende Maßnahme)
Auf Grundlage der zusätzlichen Erkenntnisse, die das Gutachten „zur Betroffenheit der Fledermäuse bei Umsetzung des Bebauungsplans „Riewender Straße I“ Nauen/OT Klein Behnitz“ (Stand: 24.10.2016) durch den Fledermausexperten Dr. Dietrich Dolch (Vorstand Landesfachausschuss - LFA, Säuglerkund) geliefert hat, sind auch Maßnahmen ohne bodenrechtliche Relevanz einzuplanen, die den jeweils zwei bedeutenden Arten des Untersuchungsgebietes (Gr. Mausohr und Zwergfledermaus) zu Gute kommen und zur weiteren Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote beitragen. Dies sind die Anlage eines Spaltenquartiers je errichteter Hauptanlage, jeweils zur Pflanzung eines Leitfadens (Fledermauskundliche Vorgaben des Naturschutzbundes Deutschland) und die Restaurierung des Wochenstanzquartiers nach Absprache und Vorgabe des sachkundigen Quartierpflegers.

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 Staubbelastung kann durch eine Bännsung vorhandener Baustellen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengekört werden.

Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten und wo möglich auf geringwertigere, da vorbelastet, Flächen zurückzugreifen. 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 Baustellenminderung 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.

Boden- und Grundwasserschutz
Unbelastetes Niederschlagswasser ist 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 Schadstofffrachten in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verinderung von Lichtmissionen
Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollen folgende bewährte Vermeidungs- oder Verinderungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtmissionen beim Menschen durchgeführt werden:
Bei der Festlegung des Leuchstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnsches günstiger als wenige zentrale Leuchten.
1. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusetzen.
2. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
3. Zeitlich veränderliches Licht sollte, wenn geplant, durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
4. Lichtmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeits- bzw. Werkräume etc.) können durch geeignete Abdichtungsmaßnahmen (Rolls, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.
5. Lichtmissionen aus Gebäuden in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
6. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
7. Verwendung von staubdichten Leuchten.
8. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
9. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
10. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verinderung von Lichtmissionen 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 Plangebietes abstrahlen.
Bodendenkmal
Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:
1.) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Eingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2.) der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.
Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Bebauungsplan, welcher am 03.02.2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wird hiermit ausgefertigt.
Nauen, den 03. MRZ. 2017
(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

2.) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 06.03.2017 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.
Nauen, den 03. MRZ. 2017
(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

3.) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.05.2017 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.
Brieselang, den 02.03.2017
(Unterschrift)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

4.) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, in ihrer Sitzung am 03.02.2017 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.02.2017 gebilligt.
Nauen, den 03. MRZ. 2017
(Unterschrift und Siegel)
Der Bürgermeister

5.) Der Bebauungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.02.2017 erteilt.
Rathenow, den 03.02.2017
(Unterschrift/Siegel)
- Landkreis Havelland -

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/OT KLEIN BEHNITZ BEBAUUNGSPLAN „RIEWENDER STRASSE I“

Planbereich: Gemarkung Klein Behnitz
Flur 16
Flurstück 166 und 167

Planunggrundlage: Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand Dezember 2016)

Planungsstand: Satzungsfassung Dezember 2016

Planverfasser: IGF Ingenieurgesellschaft Falkenriede mbH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenriede mbH - Kuetner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel. 03321/470-0 - Fax 03321/470-20

Urschrift