

BEBAUUNGSPLAN „DORFGEBIET BREDOWER LANDWEG“ DER STADT NAUEN / OT MARKEE

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, 27. OKT. 2014



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 27.05.2014 bis zum 30.06.2014 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 19.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 27. OKT. 2014



03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2014. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, 27.11.2014



Landratsamt Havelland/Kataster- und Vermessungsamt

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 20.10.2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschluss. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.2014 gebilligt.

Nauen, 27. OKT. 2014



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

Nauen, 27. OKT. 2014



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 10.11.2014 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 10.11.2014 in Kraft getreten.

Nauen, 02. DEZ. 2014



- 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, § 1 BauNVO
MD Dorfgemeinschaft (im Sinne des § 5 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
 GR 220 m² / 600 m² / 700 m² Grundfläche (GR) als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
 I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
 TH 7 m Traufhöhe über der Mitte des Bredower Landwegs (Höhenbezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 1.3) § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
- (3.) Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baugrenze § 23 BauNVO
- (6.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 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, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (15.) Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB
- Höhenbezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 1.3 § 18 Abs. 1 BauNVO
- Nachrichtliche Übernahmen
- Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen § 9 Abs. 6 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Maßzahlen für die Vermauerung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone
 - 1. Art der Nutzung
 - 2. Höhe baulicher Anlagen bzw. Geschossigkeit
 - 3. Grundfläche (GR)
- Kartengrundlage
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung z. B. 16
 - Bestehendes Gebäude
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

HINWEISE

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen. In dieser Zone gelten die Verbote des § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 11. Januar 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 08]).

Alltlastensituation und Bodenschutz

Aufgrund der früheren gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet im Alltlastenkataster des Landkreises Havelland als Verdachtsfläche registriert. Es handelt sich hierbei um Teilflächen des Betriebsgeländes der ehemaligen GPG Gut Markee. Die im Bebauungsplan befindlichen nördlichen Bestandsgebäude wurden als Heizhaus mit Kohlelager genutzt. Anfang der 1990er Jahre wurde hier eine oberirdische Dieseltankstelle errichtet. Der übrige Bereich (jetzt Brachland) wurde früher vermutlich als Abstell- und Lagerplatz genutzt. Um den Alltlastenverdacht auszuräumen, sind im Rahmen der nachgeordneten Ausführungs- und Genehmigungsplanung Bodenuntersuchungen durchzuführen. Der Umfang des Bodengutachtens, das gemäß Bundes-Bodenschutz- und Alltlastenverordnung zu erstellen ist, ist mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland abzustimmen.

Gehölzentrfernungen

Bei Gehölzentrfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich 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 § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Bauzeitenregelung

An den Gebäuden bzw. in den Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden keine geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten vorgefunden. Vor Baubeginn sind die vorhandenen Gebäude bzw. Gehölzstrukturen nochmals durch einen Fachmann auf geschützte Nist-, Brut- und Lebensstätten zu untersuchen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass dennoch eine Besiedelung erfolgt. Sollten bei dieser Begehung geschützte Brutplätze oder Lebensstätten festgestellt werden, so ist an diesen Gebäuden jegliche Bau- und Abrüststätigkeit im Zeitraum 01. März bis 15. Juli des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. In Bezug auf die Gehölzstrukturen gelten die Regelungen zu den Gehölzentrfernungen. Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassener Vögel durch Brutflüge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)
 Wird die Begehung durch einen Fachmann vor Beginn der Brutperiode vorgenommen und es werden geschützte Nist-, Brut- und Lebensstätten an Gebäuden oder bei Bäumen mit Bruthöhlen festgestellt, so sind vor dem Abriss bzw. der Fällung und vor Beginn der Brutperiode, Ausgleichsmaßnahmen in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebietes).

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 1.1 Im Dorfgemeinschaft MD 1 ist eine Überschreitung der GR für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 500 m² zulässig.
- 1.2 Im Dorfgemeinschaft MD 3 ist eine Überschreitung der GR für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 3 000 m² zulässig.
- 1.3 Bei der für die Errichtung baulicher Anlagen festgesetzten maximalen Traufhöhe von 7 m über der Fahrbahnmittelle des Bredower Landwegs wird als Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt des südwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 16 und des nordwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 53/64 mit den beiden östlichen Grenzpunkten des Flurstücks 12 (jeweils Flur 5, Gemarkung Markee) festgesetzt. Maßgeblich ist die Fahrbahnhöhe zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.
2. **Überbaubare Grundstücksfläche**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- 2.1 Innerhalb des Dorfgemeinschaftes 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.
3. **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 innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 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 zuletzt durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- 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 / OT MARKEE BEBAUUNGSPLAN „DORFGEBIET BREDOWER LANDWEG“

Planbereich: Gemarkung Markee
 Flur 5
 Flurstücke 4/1 (Bw.), 16, 17
 Planungsgrundlage: Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand Februar 2014)
 Planungsstand: Satzungsfassung Oktober 2014

Planverfasser:

 Ingenieurbüro Falkenriede mbH
 Falkenriede 11
 14641 Nauen
 Tel.: 03321/7470-0 Fax: 03321/7470-20