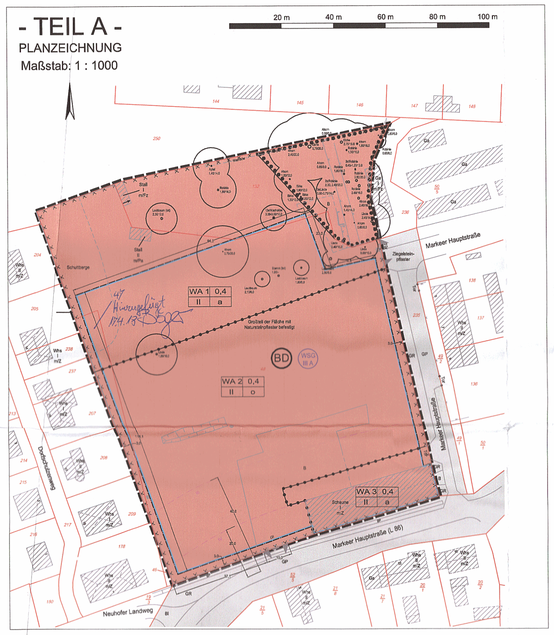
Bebauungsplan „Markeer Hauptstraße 3“ der Stadt Nauen

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1 : 1000



Kartengrundlage

DH 38.91	Schacht
	Straßensenkkasten
	Kanaldeckel /-höhe KD
	Laterne
	Mauer, Stärke
	Böschung
Bi	Bitumen
BP	Betonpflaster
B	Beton
GR	Grün
GP	Großpflaster
	Zaun
	Laubbaum
Linde 0.90/10.0	Stammumfang (m) = 0.9m Kronendurchmesser (m) = 6.0m
53.15	örtlich gemessene Höhe
	Satteldach
	Walmdach
	Zeltdach
Whs	Wohnhaus
Geschosse	Geschosse
m/Z	massiv/Ziegel
Pa	Pappe
Fz	Flachdachziegel
Ga	Garage
	Flurstücksgrenze
213	Flurstücksbezeichnung z. B. 213
	Bestehendes Gebäude
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets

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

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4 — § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II — § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO

(3.) Bauweise, Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze — § 23 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- a — abweichende Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

(6.) Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen z. B. Einfahrtbereich

(13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(14.) Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz — § 9 Abs. 6 BauGB

- BD — Bodendenkmal „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Markee" (Bdm-Lst.-Nr. 51.049; Geltungsbereich liegt vollständig in der Gesamtanlage)

(15.)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Baugebiets bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- 3,0 — Planzeichen ohne Normcharakter: Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
- III — Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (DIN 4109 (2016)), z. B. III
- Nutzungsschablone: 1. Art der Nutzung 2. Grundflächenzahl (GRZ) 3. Geschossigkeit 4. Bauweise

Nachrichtliche Übernahme

- WSG III A — Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen (Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA.) — § 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude (aller Art) unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine abweichende Bauweise (a) mit der Begrenzung einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 57,00 m festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise (a) mit der Begrenzung einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 57,50 m festgesetzt.

2.3 Innerhalb des allgemeinen 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.

2.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 550 m² und eine Maximalgröße von 1000 m² festgesetzt.

3. Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.

4. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß /R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) aufweisen:

- bis zu einem Abstand von 20m von der Fahrbahnmitte, für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35dB)
- bis zu einem Abstand von 40m von der Fahrbahnmitte, für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB (Büroräume 30dB)

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Rahmen des B-Planverfahrens prognostiziert wurde.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Fenster von im Obergeschoss befindlichen Schlaf- und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III und IV nur an den der Markeer Haupstraße - südlich befindlicher Straßenabschnitt der Markeer Hauptstraße - abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sollte diese Anordnung nicht möglich sein, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern am Fassaden mit Beurteilungspegeln von nachts ≥ 50 db(A) gemäß VDI 2719 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

4.3 Zum Schutz vor Lärm ist die Mauer (Höhe 3 m) entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 48 (Gemarkung Markee, Flur 6) zu erhalten. Unterbrechungen bzw. Öffnungen dieser Mauer sind ausschließlich im festgesetzten Bereich für "Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen" zulässig. Innerhalb dieser Unterbrechungen bzw. Maueröffnungen sind Zufahrten, Zufahrtstore, Eingangstüren und Einfriedungen zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche für Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 48 (Gemarkung Nauen, Flur 6) - sind Einfriedungen in einer Höhe von 80 cm und mehr unzulässig. Eine Bepflanzung von Einfriedungen ist unzulässig.

5.2 Die an der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 48 (Gemarkung Nauen, Flur 6) zeichnerisch festgesetzte Fläche für Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen dient ausschließlich der Zu- und Abfahrt für das allgemeine Wohngebiet WA 1.

HINWEISE

Erhalt der nordöstlichen Gehölzfläche/Altbaumbestand

Das Plangebiet beinhaltet im Verhältnis zu seiner Größe wenig Baumbestand. Der daher auffallend avifaunistisch wertvolle Gehölzbestand, welcher aus einer Mischung aus strauch- und heckenartigen Unterpflanzungen sowie einem großkronigen Altbaumbestand besteht, ist zur langfristigen Sicherung des Gehölzbetsandes und zum Schutz vor bau- und analgebedingten Beeinträchtigungen zu erhalten. Die Planung sieht keinen Eingriff oder Teileingriff in diesen Bestand vor. Dennoch ist dieser Teil des Plangebietes als der naturschutzfachlich wertvollste zu schützen. Der Gehölzbestand wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b als Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Kleinflächige (Pflege-) Rückschnitte, z.B. zur Freihaltung des Einfahrtsbereich im Falle einer Bewucherung des durchfahrenen Bereiches, stellen keine erhebliche Eingriffe dar.

Gehölzentfernungen

Gehölzentfernungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Sollten aus derzeit nicht bekanntem Grund dennoch Gehölzentfernungen vorgenommen werden, so 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 innerhalb der Vegetationsperiode sind als Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ansonsten gilt hier die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen.
Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Baumschutz

Während der Bauphase sind die Bäume und deren Pflanzenteile gegen mögliche Schädigungen mittels geeigneter Schutzvorrichtungen (z.B. Schutzzaun, Stammummantelungen ggf. Wurzelvorhänge) zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP IV sind zu berücksichtigen.
Dies gilt insbesondere dann, wenn das Baufeld in der finalen und umsetzungsreifen Planungsversion im Bereich der nordöstlichen Gehölzfläche verbleiben sollte.

Bauzeitenregelung

Eine im Zuge der Baumaßnahmen geplante Sanierung der im Lageplan als Scheune bezeichneten Bebauung im Südosten des Plangebietes kann aufgrund der Brutphänomene des Haussperlings artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen.

Zum Schutz der Brutbelange des Haussperlings ist jegliche Bautätigkeit, die in direktem Zusammenhang mit dem Gebäude steht im Zeitraum vom 01.März bis 15.Juli des Jahres zu vermeiden (z.B. sämtliche Arbeiten an den Innenräumen).

Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge 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.
Von allen weiteren geplanten Baumaßnahmen bleiben diese unbeeinträchtigt, so dass die Regelung nicht weiter ausgedehnt werden muss.

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 Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt 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 vorverdichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung 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. Im Zusammenhang mit einem sparsamen Eingriff in das Schutzgut Boden sind die Ergebnisse der von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geforderten Altlastenverdachtsprüfung sowie die Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde zum vorliegenden Bodendenkmal zu berücksichtigen (vgl. Hinweise der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie der unteren Denkmalschutzbehörde unter ‚Schutzgut Boden').

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern (vgl. Hinweis der Unteren Wasserbehörde und Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unter ‚Schutzgut Wasser' und ‚Schutzgut Boden').Im Zusammenhang mit dem Boden- und Grundwasserschutz sind die Ergebnisse der von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geforderten Altlastenverdachtsprüfung sowie die Forderung eines Niederschlagsentwässerungsplanes der Unteren Wasserbehörde zu berücksichtigen.
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 und Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen und beim Schutzgut Vegetation/Tierweltdurchgeführt werden.

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.

Bodendenkmal

Das Bodendenkmal (in Bearbeitung, Eintragung in Denkmalliste des Landes Brandenburg steht bevor) Nummer 51.049 („Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Markee") der Denkmalliste des Landes Brandenburgs im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG, erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen 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 Bodendenkmales wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;

b. 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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig 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]).

Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind im Altlastenkataster unter den Registriernummern 0334631865 bzw. 0334631866 erfasst. Es handelte sich um einen ehemaligen Gutshof, der bis ca. 1990 durch das VEG Markee genutzt wurde. Zudem waren Stallgebäude, Werkstätten, Lager für Pflanzenschutzmittel, eine Kartoffelsortieranlage und eine Tankstelle vorhanden. Es sind entsprechende Untersuchungen zum Altlastenverdacht durchzuführen. Der Umfang der notwendigen Untersuchungen richtet sich nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Hierbei sollten aber auch die nutzungsspezifischen Schadstoffe berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, den Umfang der Untersuchungen mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Eine Prüfung der Altlasten nach Bundes-Bodenschutzverordnung ist noch nicht vorhanden. Diese ist im Baugenehmigungsverfahren, in dem die Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist (Vorlage der Untersuchungsergebnisse), durchzuführen. Zudem wird der Sachverhalt im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h *(Allgemeines Wohngebiet- GFZ max. 0,4)* für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

CEF-Maßnahmen

Diese Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten sind daher ganzjährig geschützt und dürfen nicht ohne die notwendige behördliche Zulassung (Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG) beschädigt bzw. beseitigt werden. Eine Beseitigung in diesem Sinne liegt auch vor, wenn den Tieren z.B. durch Verhängen mit Bauplanen der Zugang zu ihren Nistplätzen bzw. Quartieren unmöglich gemacht wird. Diese Strukturen sind dann zwar tatsächlich noch vorhanden, können aber ihre Funktion im Naturhaushalt nicht erfüllen, sind "aus Sicht der Tiere" also nicht mehr vorhanden.

Damit sich die Tiere nach baulichen Veränderungen wieder ansiedeln können, muss an geeigneter Stelle am Gebäude ein ökologischer Ausgleich angeboten werden. Das bedeutet, dass entfernte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch künstliche Nist- oder Quartiershilfen ersetzt werden, die artspezifisch unterschiedlich sind. Es werden so viele Ersatznststätten bereitgestellt wie entfernt wurden (1:1-Ausgleich).

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ~~08.12.2017~~ 13.02.2017. Der Aufstellungsbeschlusses wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, 26.04.2018

(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 ~~02.05.2016~~ 06.11.2017 bis zum ~~03.06.2016~~ 08.12.2017 während folgender Zeiten:

Mo. ~~8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr~~ 8:30-15:00 Uhr
Di. 8.30 - 12.00 und 13.30 - ~~17.00~~ Uhr 8:30-17:00 Uhr
Mi. 8.30 - 12.00 ~~und 13.30~~ - 15.00 Uhr 8:30-15:00 Uhr
Do. 8.30 - ~~12.00~~ und 13.30 - 18.00 Uhr 8:30-18:00 Uhr
Fr. ~~8.30 - 12.30 Uhr~~ nach Terminvereinbarung (i.d.Zeit von 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 ~~25.04.2016~~ 30.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 26.04.2018

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.03.2017. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, 17.04.18

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlichbestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 23.04.2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 gebilligt.

Nauen, 26.04.2018

(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, 26.04.2018

(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~~ ist am 14.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntnmachung 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 14.05.2018 in Kraft getreten.

Nauen, 16.05.2018

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

PFLANZLISTE

Es sind ausschließlich Gehölze des gemeinsamen Erlasses vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte 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 sanguiniea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	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 pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-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	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-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 (BbgNatSchAG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Stadt Nauen
Bebauungsplan
„Markeer Hauptstraße 3“

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 6 Flurstücke 47, 48, 132
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan (14.03.2017) ÖbVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen
Planungsstand:	Satzungsfassung 13.02.2018

Planverfasser:

IGF Ingenieurgesellschaft Falkenhöhe mbH - Kaltzer Str. 28 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20

Abschrift