


ZEICHENERKLÄRUNG


Biotypen

05 Gras- und Staudenfluren


 Grünlandbrachen (05130)


07 Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

 sonstige Einzelbäume (07152)

 einschichtige oder kleine Baumgruppen (07153) (inner- und außerhalb)

12 bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen


 Einzel- und Reihenhausbauung (12260) (inner- und außerhalb)

 Straße, mit Asphalt oder Betondecken (12612) (außerhalb)

 teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster) (12653)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Beispiel Fläche A

 Private Grünflächen

Avifauna

Hs Haussperling

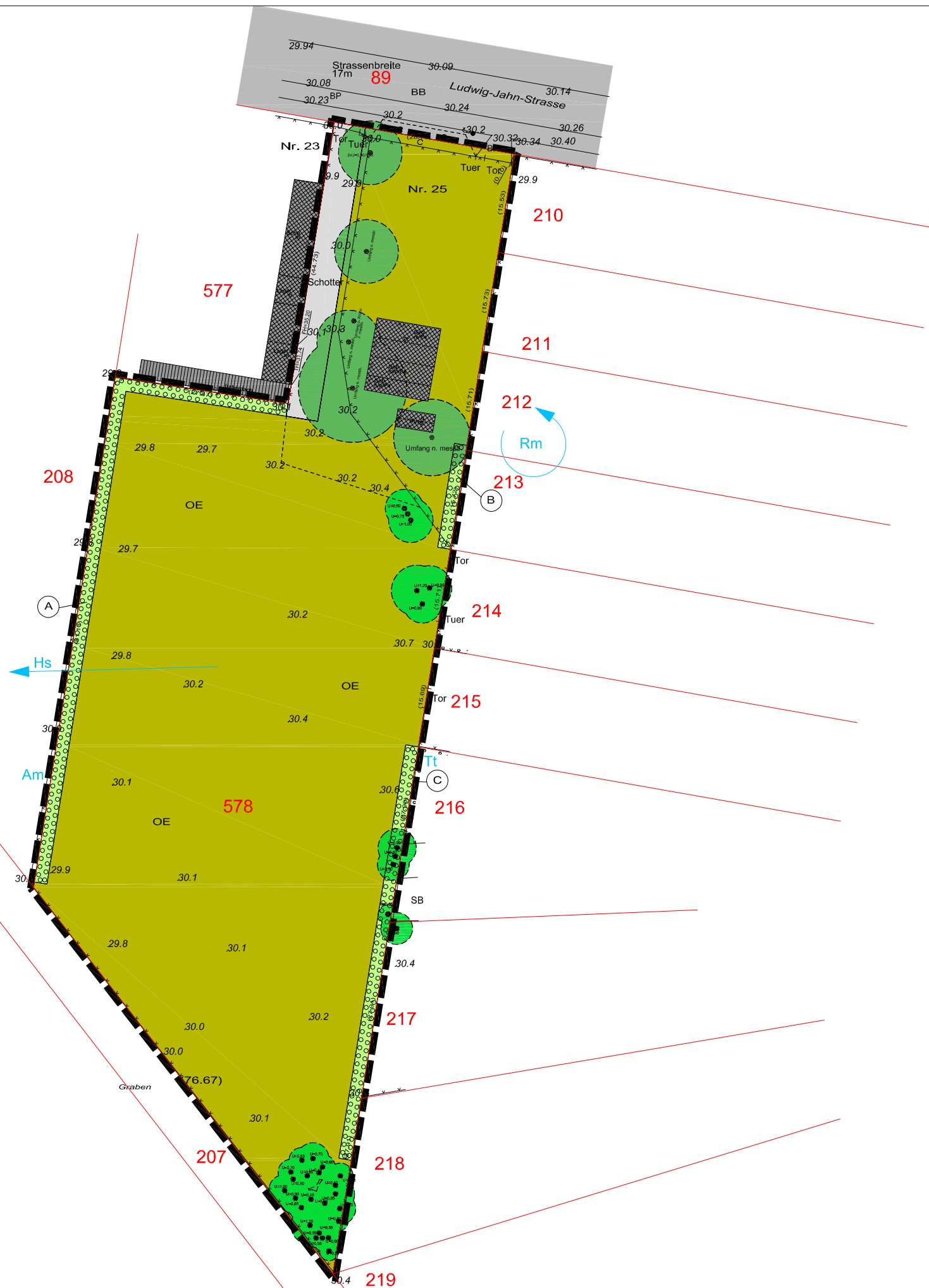
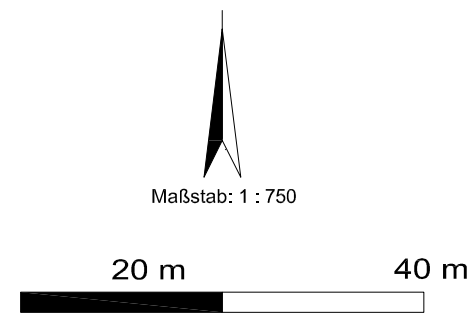
Am Amsel














Tt Türkentaube

Rm Rotmilan

 Überflug





	Kartengrundlage
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung z. B. 578
	örtlich gemessene Höhe
	Nadelbaum (Krone maßstäblich)
	Laubbaum (Krone maßstäblich)
	Stammumfang
	Zaun
	Bituminöser Belag/ Ödland/Straßenbeton
Bauliche Anlage	
	Gebäude (Holz, Porenbeton, Pappe)
	Schuppen
	bestehendes Gebäude
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets

Stadt Nauen Umweltbestands- und Planungskarte zum Bebauungsplan „Ludwig-Jahn-Straße 25“

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 10, Flurstück 578
Planungsgrundlage:	Ämtlicher Lageplan vom 10.07.2018 ÖbVI Dipl.-Ing. Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14656 Brieselang
Planungsstand:	letzte Kartierung April 2019, B-Plan-Satzungsfassung April 2020

Planverfasser:	 IngenieurGesellschaftFalkenrode mbH Kaldenher Str. 26 - 14661 Nauen - Tel: 0330217470-0 - Fax: 0330217470-20
-----------------------	---

- Teil B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- 5.1 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A=212m², B=33m², C= 132m²) ist auf insgesamt 377m² eine Hecke anzulegen (pro 5m² 1Strauch). Für das erforderliche Entwicklungsziel einer Hecke ist eine Mindestbepflanzung mit 75 Sträuchern vorzunehmen. Weiterhin sind innerhalb des Plangebiets 4 Hochstämme zu pflanzen. Ein konkreter Pflanzstandort wird nicht festgesetzt. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 5.2 Befestigungen der Flächen für etwaige Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

HINWEISE

1. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Der örtliche 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 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.

2. Niederschlagswasserableitung/Versickerungsgewährleistung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sicker-schächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten.

Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der ATV Regelwerke zu berücksichtigen.

Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Ab-wasserzweckverband zu treffen.

Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ausführliche Informationen zur behördlichen Erlaubnis/Bewilligung für die Benutzung der Gewässer können bei unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland eingeholt werden.

Befestigungen der Flächen für etwaige Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

3. Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen

Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 BbgWG. Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (Kanal-netzAnzeigeVV) zu verwenden.

4. 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 Plangebiets 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.

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster registriert, aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind. Die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen ist im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen. Sollten hierzu konkrete Hinweise vorliegen, ist der Eigentümer verpflichtet, dies der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

Da mit der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung auch eine sensible Nutzung des Geländes erfolgt und das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Unbedenklichkeit vor Errichtung einer Wohnbebauung in den erforderlichen Genehmigungsverfahren durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen. Es wird empfohlen, den

hierfür erforderlichen Untersuchungsumfang mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser die Vorgaben des § 62 WHG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Gefährlichkeit der eingesetzten Stoffe sowie nach deren verwendeten Volumen/Masse. Dementsprechend sind gestaffelte Schutzvorkehrungen zu treffen, die ein Freisetzen dieser Stoffe in die Umwelt verhindern.

5. Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser,
- die Absenkung des Grundwasserstandes,
- die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer,
- Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.

6. Anlagen an Gewässern (§ 87 BbgWG)

Gemäß § 87 Abs. 1 bedarf der Errichtung oder wesentlichen Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde.

Anlagen an Gewässern der II. Ordnung, hier Bredower Flügelgraben (Graben 40/00/18), sind Anlagen, die sich in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

7. Konfliktreduzierte Baufeldlage

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

8. Gehölzentfernung/bei Bedarf Ersatz nach Gehölzschutzsatzung

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 Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Der nach geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst nach § 2 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie der vorhabenbezogenen Bebauungspläne sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB im Gebiet der Stadt Nauen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den

Geltungsbereich die Gehölzschutzsatzung 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 Fortpflanzungsstätte sind Gehölzbeseitigungen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.) Sollten nachweislich erforderliche satzungsrelevante 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.

Potenzielle Kompensationsbäume sind als Hochstämme heimischer Gehölzarten, prioritär am Ort des Eingriffes, zu pflanzen. Die Pflanzliste heimischer Gehölze des MLUV sowie die entsprechenden DIN sind bei Umsetzung zu beachten.

Eine Bauzeitenregelung ist nicht notwendig, da keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen entnommen werden. Somit kann die Tötung einzelner Individuen ausgeschlossen werden.

Pflanzenliste

PFLANZLISTE heimischer Pflanzen (Amtsblatt Brandenburg Nr. 44 - 2013)	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball