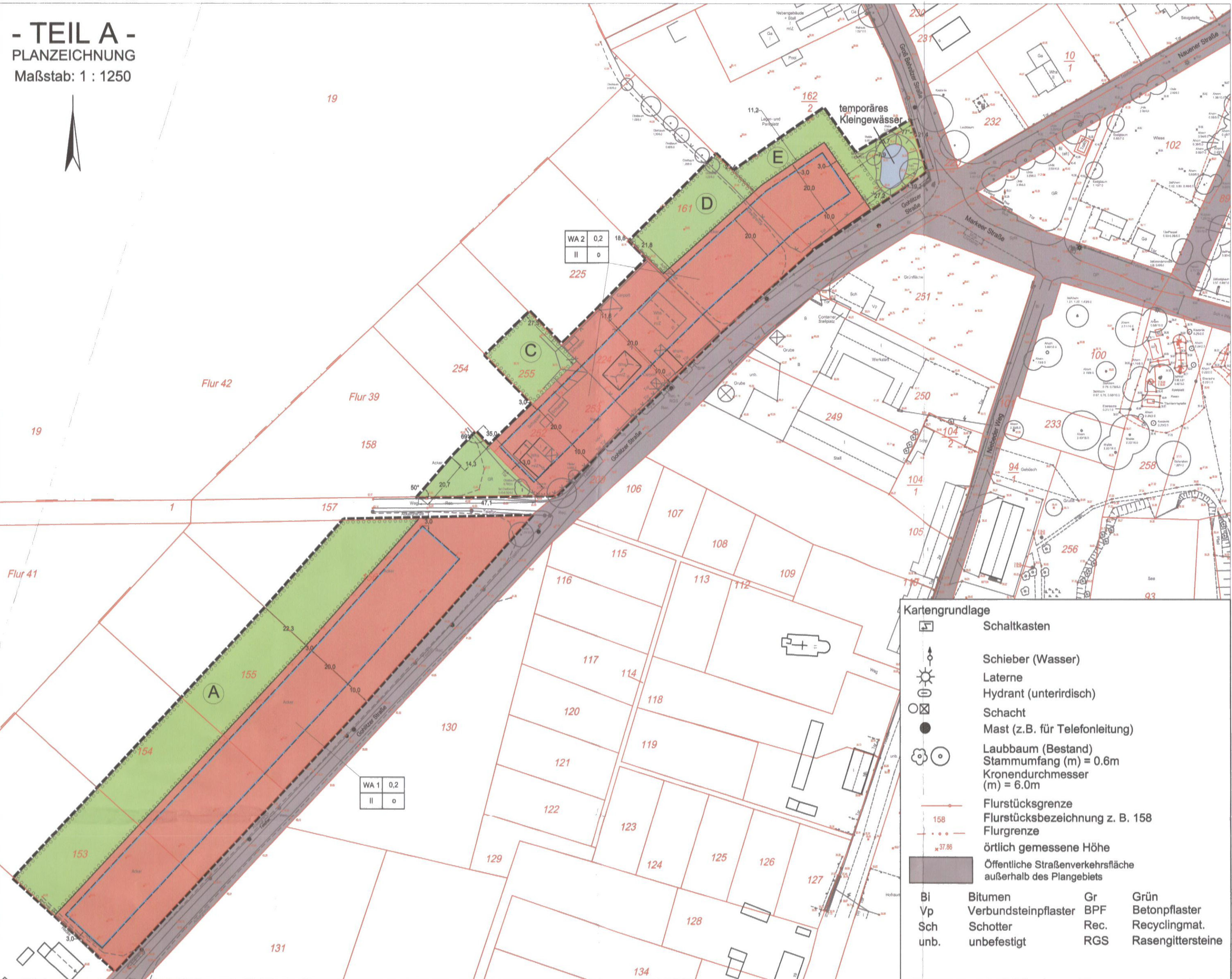


Bebauungsplan "Gohlitzer Straße" der Stadt Nauen

- TEIL A -
PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 1250



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
- (1.) Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
 § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (2.) Maß der baulichen Nutzung
 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,2 § 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
 Baugrenze § 23 BauNVO
 offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- (9.) Grünflächen
 private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- (13.) Planungen, Nutzungsreg., 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
- (15.) Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
 Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone
 1. Art der Nutzung
 2. Grundflächenzahl (GRZ)
 3. Geschossigkeit
 4. Bauweise

- 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 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- 2.1 Im WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit einer Gebäudegrundfläche von max. 150 m² oder die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einer max. Grundfläche von jeweils 120 m² zulässig.
3. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO
- 3.1 Im gesamten Plangebiet sind für Hauptlagen Flach- und Pultdächer unzulässig.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- 4.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppten und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
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), sind auf einer Fläche von ca. 4.637 m² insgesamt 46 Bäume der Sortierung 14-16 und 460 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 100 m² 1 Baum und 10 Sträucher. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.2 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A), ist entlang der Grenze zum intensiv genutzten Ackerland auf einer gesamten Länge von ca. 200 m ein min. 3 m breiter Ackerrandstreifen zu entwickeln. Der Streifen ist ausschließlich in der Planungskarte verzeichneten Nordflanke der Fläche A zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.3 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche C), sind auf einer Fläche von 678 m² insgesamt 7 Bäume der Sortierung 14-16 und 70 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.4 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche D), sind auf einer Fläche von 994 m² insgesamt 10 Bäume der Sortierung 14-16 und 100 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.5 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche E), sind auf einer Fläche von 745 m² insgesamt 8 Bäume der Sortierung 14-16 und 75 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.6 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzgitter) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

HINWEISE

Gehölzentrückung

Eine Entfernung der Gehölzstruktur (Beräumung und Fällung der vorhandenen Bäume, Hecken und Strauchbereiche) ist während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollte ein Eingriff in den Vegetationsbestand innerhalb dieser Zeit notwendig sein, ist dies durch einen entsprechenden Antrag gesondert bei der zuständigen Behörde zu stellen. 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.

Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Dies gilt auch bei Gehölzabgang in den Pflanzstreifen A, C, D oder E. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind 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 Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

Bodenschutz

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.

Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.

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 Benässung vorhandener Baustellen, Lagerflächen und des Bodenaushubs 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 Lichtimmissionen 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.

Gehölzabgang

Bei Gehölzabgang in den Pflanzstreifen A, C, D oder E sind die Neuanpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind 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 Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen. Es ist in den oben genannten Kompensationsflächen keine gärtnerische Nutzung zulässig.

PFLANZLISTE

| PFLANZLISTE heimischer Pflanzen (Amtsblatt Brandenburg Nr. 44 - 2013) | | |
|---|-------------------------|----------------|
| Botanischer Name | Deutscher Name | Deutscher Name |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Ele | |
| Betula pendula | Sand-Birke | |
| Betula pubescens | Moor-Birke | |
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel | |
| Cornus avellana | Haselnuss | |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | |
| Crataegus laevigata | Zweigflügel Weißdorn | |
| Crataegus hybridus agg. | Weißdorn | |
| Cytisus scoparius | Besen-Ginster | |
| Euonymus europaeus | Pflaumböschung | |
| Fagus sylvatica | Föh-Buche | |
| Fraxinus alnus | Faldbuche | |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | |
| Malus sylvestris agg. | Weiß-Äpfel | |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer | |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel | |
| Populus tremula | Zitter-Pappel | |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | |
| Prunus padus | Traubenkirsche | |
| Prunus spinosa | Schlehe | |
| Prunus pyramidalis agg. | Weiß-Birne | |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | |
| Rhamnus cathartica | Krausdorn | |
| Rosa canina agg. | Hunds-Rose | |
| Rosa corymbifera agg. | Hecken-Rose | |
| Rosa rubiginosa agg. | Weiß-Rose | |
| Rosa elliptica agg. | Korbblättrige Rose | |
| Rosa tomentosa agg. | Feld-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. alba x fragilis) | Hohe Weide | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | |
| Sorbus torminalis | Eläbeere | |
| Tilia cordata | Winter-Linde | |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme | |
| Ulmus laevis | Platten-Ulme | |
| Ulmus minor | Feld-Ulme | |
| Ulmus x hollandica | Bastard-Ulme | |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | |

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 Nauen, 25.02.2020
 (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 08.10.19 bis zum 08.11.19 während folgender Zeiten:
 Montag 08:30 - 15:00 Uhr
 Dienstag 08:30 - 17:00 Uhr
 Mittwoch 08:30 - 15:00 Uhr
 Donnerstag 08:30 - 18:00 Uhr
 Freitag nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 08:30 - 12:30 Uhr)
 öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.10.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nauen, 25.02.2020
 (Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -
03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.04.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
 Nauen, 06.01.2020
 (Stempel)
 (Unterschrift)
 Öffentlich beauftragter Vermessungsingenieur -
04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 24.02.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2020 gebilligt.
 Nauen, 25.02.2020
 (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, 25.02.2020
 (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 am 16.03.2020 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 16.03.2020 in Kraft getreten.
 Nauen, 17.03.2020
 (Unterschrift und Siegel)
 - Der Bürgermeister -

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 „Gohlitzer Straße“

Planbereich: Gemarkung Nauen
 Flur 39
 Flurstücke 158 (Fl. 158 (Fl.)), 159 (Fl. 159) und 153 (Fl. 153), 252, 253, 255 (Fl. 1, 2, 4).
 Planungsgrundlage: Amtliche Legenden (Stand: 18.04.2018)
 DVGI Digi-Ing. Andrej Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen
 Planungsstand: Satzungsfassung, Dezember 2019

Planverfasser: IGF
 Abschrift
 IGF Ingenieurbüro für Planung und Bauwesen mbH · Köpcke Str. 26 · 14641 Nauen
 Tel.: 0302174700 · Fax: 03021747020