Bebauungsplan „Wohngebiet Schmiedeweg" der Stadt Nauen, Ortsteil Groß Behnitz

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2018. Der Aufstellungsbeschlusses wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

2. 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 26.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 03.01.2018 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, 10.05.2020

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlichbestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 27.04.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2020 gebilligt.

Nauen,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

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

Nauen,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

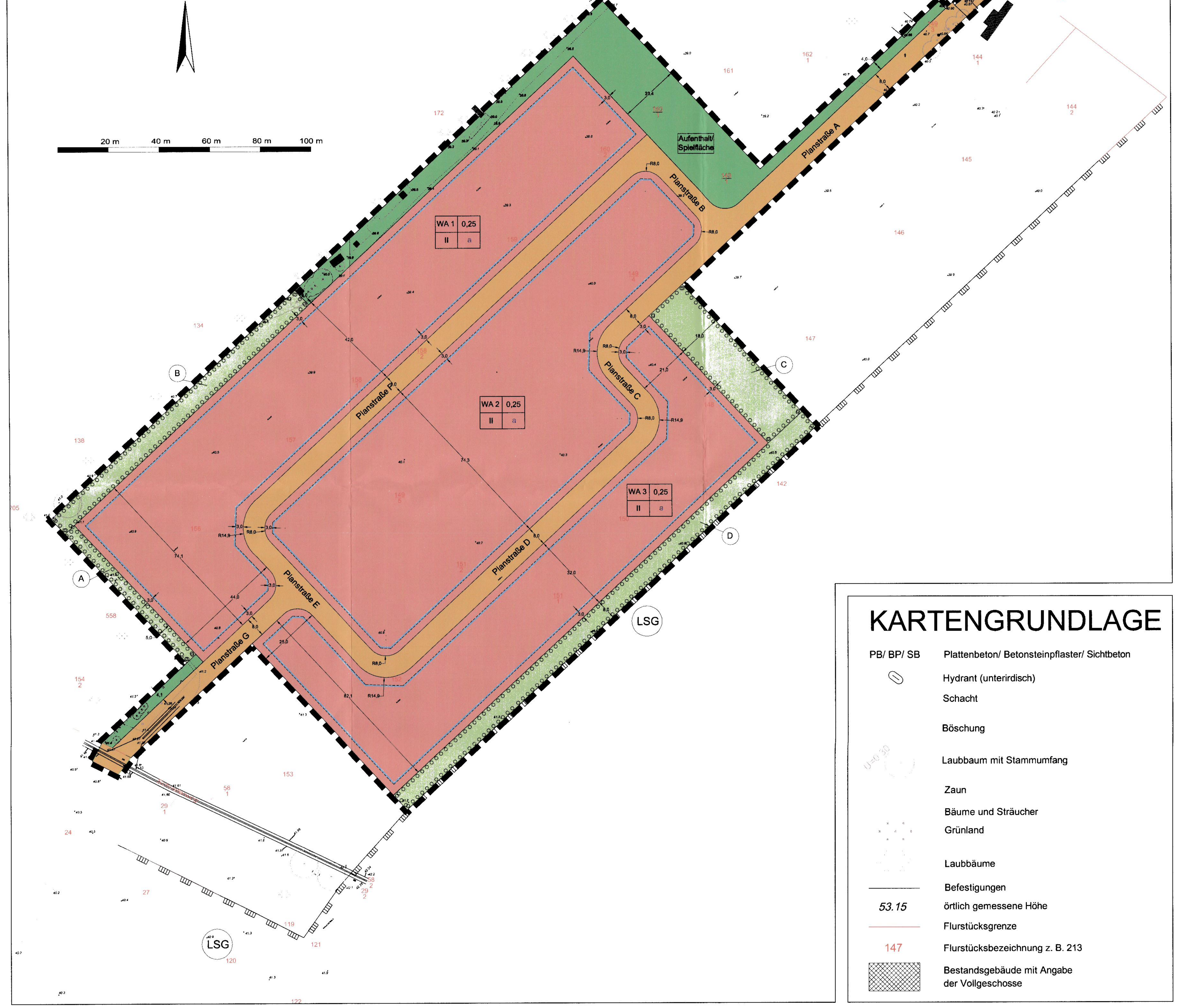
6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 18.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntnmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften 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 18.05.2020 in Kraft getreten.

Nauen, 19.05.2020

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab 1 : 1000



KARTENGRUNDLAGE

PB/ BP/ SB	Plattenbeton/ Betonsteinpflaster/ Sichtbeton
	Hydrant (unterirdisch)
	Schacht
	Böschung
	Laubbaum mit Stammumfang
	Zaun
	Bäume und Sträucher
	Grünland
	Laubbäume
	Befestigungen
53.15	örtlich gemessene Höhe
	Flurstücksgrenze
147	Flurstücksbezeichnung z. B. 213
	Bestandsgebäude mit Angabe der Vollgeschosse

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

ZEICHENERKLÄRUNG

(1.) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

	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
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,25	§ 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
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
(9.)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Aufenthalt/Spielfläche	
(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. Bsp. A	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
LSG	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet)	§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

3,0	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
	Trennung des Plangebiets in zwei Abschnitte
1 2 / 3 4	Nutzungsschablone 1. Art der Nutzung 2. Grundflächenzahl (GRZ) 3. Geschossigkeit 4. Bauweise

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße, zulässige Zahl der Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 6 BauGB; § 16 Abs. 3 Nr. 1, § 22 und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.

2.2 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.

2.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m² und eine Maximalgröße von 1500 m² festgesetzt.

2.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude 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 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A) sind auf einer Fläche von ca. 350 m² insgesamt 40 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 8m² 1 Strauch. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

3.2 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche B), sind auf einer Fläche von ca. 1.060 m² insgesamt 11 Bäume der Sortierung 14-16 und 55 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 100 m² 1 Baum und 5 Sträucher. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

3.3 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche C) sind auf einer Fläche von ca. 1.245 m² insgesamt 14 Bäume der Sortierung 14-16 und 65 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 100 m² 1 Baum und 5 Sträucher. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

3.4 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche D) ist auf der gesamten Länge von 222 m ein mind. 3,5 m breiter Ackerrandstreifen (ca. 1.773 m²) mit insgesamt 220 Sträuchern anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 8m² 1 Strauch. Die Sträucher sind in diagonaler Ausrichtung anzupflanzen und mit ausdauernden, krautigen Pflanzenarten und Gräsern zu durchsetzen. Für die Pflanzungen (Sträucher) sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Für die Anpflanzung der krautigen Pflanzenarten und Gräser sind heimische Saatgutmischungen zu verwenden.

3.5 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 Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

3.6 Es ist eine straßenbegleitende Bepflanzung von 50 Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

HINWEISE

Gehölzentfernung
Das Entfernen 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.

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.

Pflanzmaßnahmen
Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen 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.Bei Gehölzabgang sind die Verluste durch Neupflanzungen in gleichem Umfang zu ersetzen.

HINWEISE - Fortsetzung

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die Umsetzung einer externen Maßnahme ist die Aufstellung eines städtebaulichen Vertrages zu leisten. Dort sind die Verbindlichkeiten zu der Maßnahme zu konkretisieren.

Innerhalb der externen Flächen (Gemarkung Groß Behnitz: Flur 1; Flurstücke 308, 312, 318, 319 und 352 sowie Gemarkung Klein Behnitz: Flur 1; Flurstück $\frac{110}{111}$) ist der Intensivacker auf einer Fläche von insgesamt 34.964 m² in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Aufgrund der Vorrangigkeit, Flächen im Verbund für den Ausgleich im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schaffen, haben angefangene Flächen zunächst aufgefüllt und Restbedarfe auf neuen Flächen gelegt zu werden.

Bei der Grünlandextensivierung sind folgende Kriterien einzuhalten:

- Die Fläche ist nicht vor dem 25.06. zu nutzen
- Die Fläche ist mindestens einmal jährlich bis zum 30.09. jeden Jahres durch Mahd (mit Beräumung des Mähgutes von der Fläche) oder Beweidung zu nutzen.
- Die jährliche Zufuhr an Pflanzennährstoffen über Düngemittel, inklusive der Exkremente von Weidetieren, darf je Hektar Grünland die Menge nicht überschreiten, die dem Nährstoffäquivalent des Dunganfalls von 1,4 Großvieheinheiten (GVE) entspricht, ohne chemisch-synthetische Stickstoffdüngemittel und Sekundärrohstoffdünger wie z.B. Abwasser, Klärschlamm und Bioabfälle einzusetzen

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche ausgeschlossen:

- Anwendung von Pflanzenschutzmitteln jeder Art
- Ausbringen von Gülle, Gärreste
- Umbruch, Neuansaat oder Nachsaat
- Bewegung zwischen 15. November und 1.April

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in rechtlicher Hinsicht zu sichern. Es hat die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu erfolgen.

Die Ausführung der externen Kompensationsmaßnahme ist somit vertraglich zu fixieren. Ist die o. g. Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, ist eine neue adäquate Fläche für die Umsetzung der Maßnahme zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

Die inhaltlichen Ausführungen zur externe Kompensationsmaßnahme sind in der Festsetzung 7 des Umweltberichtes in der Begründung einzusehen.

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 Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes 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 Bereiche, die eine künstliche Beleuchtung erfordern.
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.

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, Ortsteil Groß Behnitz
Bebauungsplan
„Wohngebiet Schmiedeweg"

Planbereich:	Gemarkung Groß Behnitz Flur 3: Flurstücke 29/1 (tlw.), 58/1 (tlw.) Flur 4: Flurstücke148, 149/1, 149/3, 149/4, 149/5, 150, 151/1, 151/2, 152, 156, 157, 158/1, 158/2, 159, 160/1, 160/2
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan (Stand: 03.01.2018), (ÖbVI) Dipl.-Ing. Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14656 Brieselang.
Planungsstand:	Satzungsfassung, Januar 2020

Planverfasser:

IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Ketziner Str. 26 - 14641 Nauen
Tel.: 03321/7470-0 - Fax: 03321/7470-20