

# Bebauungsplan "Bauer-Damm", Stadt Nauen, Ortsteil Börnicke (Ebereschenhof)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 23.03.2021 bis zum 30.04.2021 während folgender Zeiten:

Montag, 8 - 15 Uhr  
Dienstag, 8 - 17 Uhr  
Donnerstag, 8 - 18 Uhr  
Freitag, 8 - 12 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 23.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 23.03.2021



2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 16.03.2020 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.

Falkenre, 25.10.2021

Nauen, (Siegel) Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur



3. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 21.03.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.2021 gebilligt. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 23.03.2021



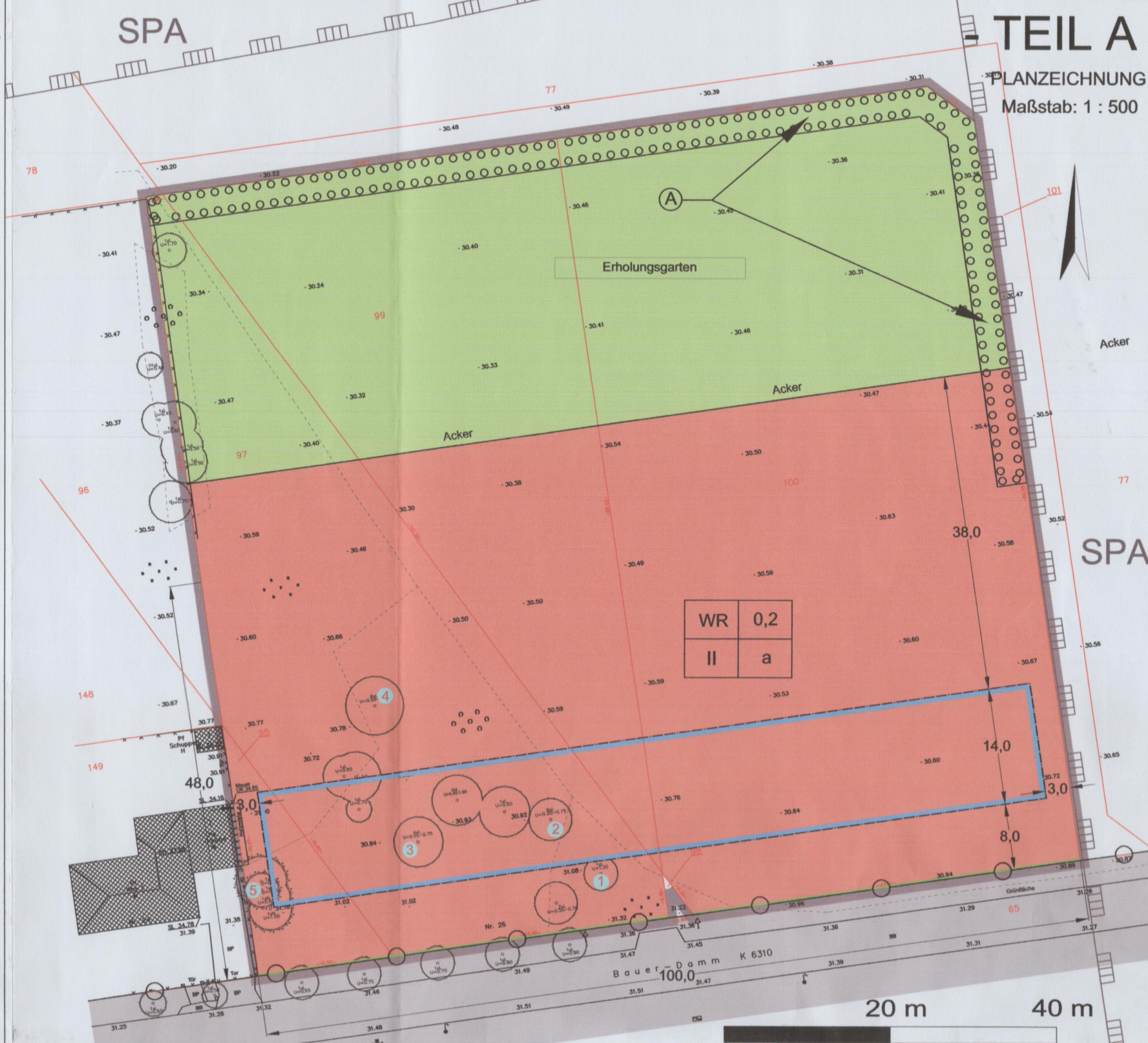
4. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 11.10.2021 in Kraft getreten.

Nauen, 25.10.2021



## KARTENGRUNDLAGE

100	Flurstücksgrenze
○	Flurstücksbezeichnung (z.B. 100)
○	Grenzpunkt
○	Höhenpunkt
○	Betonsteinfleaser
○	Bitumöser Belag
○	Nutzungsartengrenze
○	Hecke
○	Gebüschfläche
L	Laubbaum (geschützt), Krone = maßst.
U	Stammumfang i. Meter
N	Nadelbaum (geschützt), Krone = maßst.
U	Stammumfang i. Meter
○	Einzelgebüsch aufgemessen
○	Satteldach
○	Zaun
○	Mauer
○	Wartmaße
○	Stahlrohr mit Lampe
○	Hausanschlusskasten (Energiev.)
○	Schaltschrank
○	Ventilbohrschelle mit Straßenkappe
○	Schieber Wasser
○	Hydrant unterirdisch
○	Wohnhaus eingeschossig
○	Firsthöhe / Schnittlinie (Wand mit Dachhaut)
○	Außenwände: m = massiv, h = Holz
○	Bedachung: Pf = Pflanze, PA = Papppe
○	örtl. gemessene Höhe
○	Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
○	Bestandsgebäude



## PFLANZLISTE

Bei den Pflanzungsmaßnahmen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) zu berücksichtigen. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebiets eigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremdem Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LFU) einzuholen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastragg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Silber-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 fragilis L.	Bruch-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	Eläbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
(1.) ... (15.)	Nummerierung laut Planzeichenverordnung
(1.)	<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet (im Sinne des § 3 BauNVO) § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
(2.)	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
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.)	<b>Bauweise, Grenze</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Baugrenze § 23 BauNVO
	abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
(6.)	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
(9.)	<b>Grünflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsgarten
(13.)	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
(15.)	<b>Sonstige Planzeichen</b> § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	<b>Planzeichen ohne Normcharakter</b>
3,0	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter)
1 2 3 4	Nutzungsschablone (1. Art der Nutzung, 2. Grundflächenzahl, 3. Zahl der Vollgeschosse, 4. Bauweise)
1	vorhandene Nistkästen mit Nummerierung
	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
	Großtrappenschongebiet II (NAU)
	SPA Rhin-Havelluch (Natura 2000-Nummer DE 3242-421)

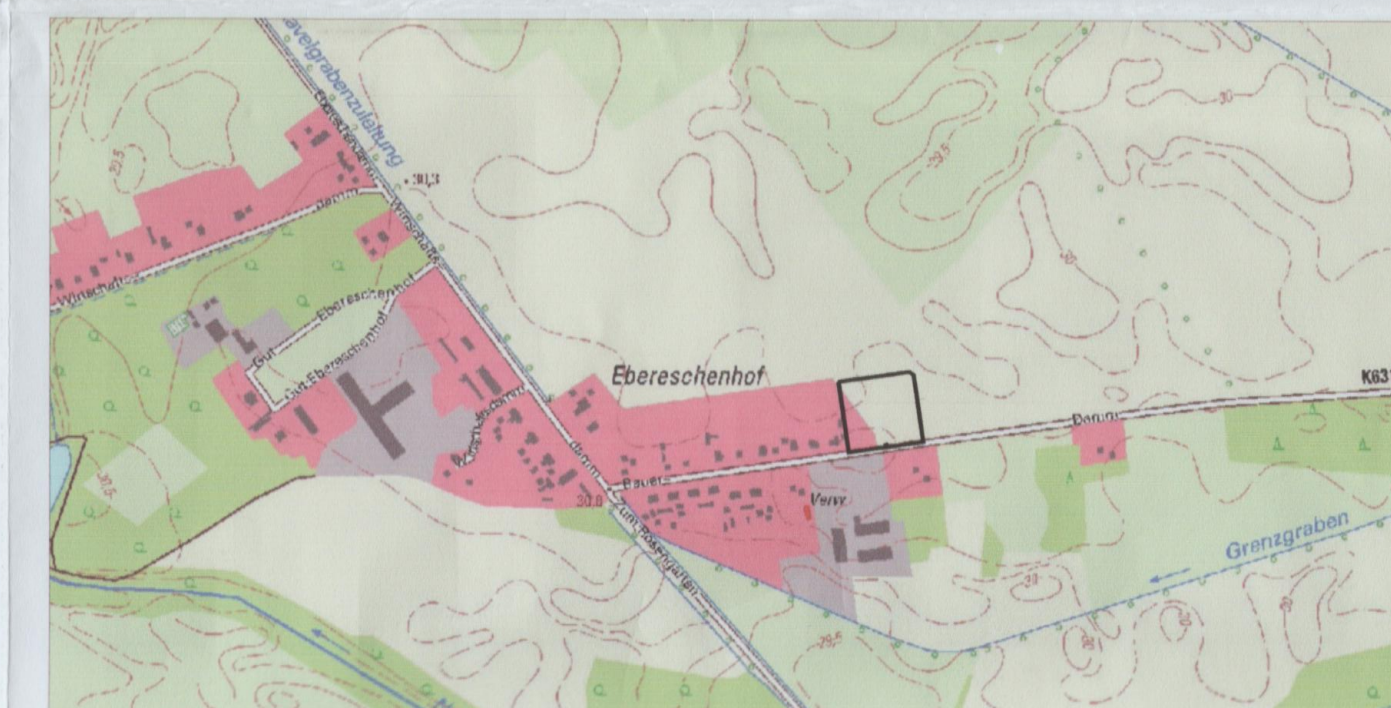
## -TEIL B-

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO
  - Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
  - Innerhalb des reinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grundstücksgröße** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 und § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO
  - Innerhalb des reinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
  - Für das reine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
  - Innerhalb des reinen Wohngebietes wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
  - Innerhalb des reinen Wohngebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) ist auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> je laufender Meter 1 Strauch, 2xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
  - Pro Baugrundstück ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 1 Hochstamm, 3xv, 12-14 und sind 5 Sträucher, 2xv, 60-100, zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
  - 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 Rasenschutzzweiben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

## HINWEISE

Die Nistkästen im Bestand (siehe Planzeichnung Teil A) zu erhalten und in einem städtebaulichen Vertrag zu übernehmen sind. Bei notwendiger Nistkasteneinrichtung ist in gleicher Qualität und Quantität Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange zu schaffen. Die weiteren Hinweise aus der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sind ebenfalls zu berücksichtigen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab mit Eintragung der ungefähren Lage des Plangebietes)  
Kartengrundlage: DTK 10 - Geobasisdaten © GeoBasis-DE/IGL 2017, Abruf Juni 2020

## 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 Börnicke (Ebereschenhof)  
**BEBAUUNGSPLAN**  
"Bauer-Damm"

Planbereich:	Gemarkung Börnicke Flur 2
Planungsgrundlage:	Flurstücke 95, 97, 99, 100 Amtlicher Lageplan (16.03.2020) Obv/1 Dist.-Ing. Uwe Nedetz, Friedrich-Engels-Allee 71-73, 14612 Falkensee
Planungsstand:	Satzungsfassung, Mai 2021
Planverfasser:	IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehe mbH Kölzener Str. 26 - 16491 Nauen - Tel. 03321/4720-0 - Fax 03321/4720-26