

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat auf ihrer Sitzung am 16.07.2023... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiernit ausgefertigt.

Nauen, den 02.02.2023



BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.08.2021 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 3, 1. Jahrgang, ersichtlich 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 Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den 02.02.2023



KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 06.08.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der nutzgebundenen Grenzen in die Orthotik ist eindeutig möglich.

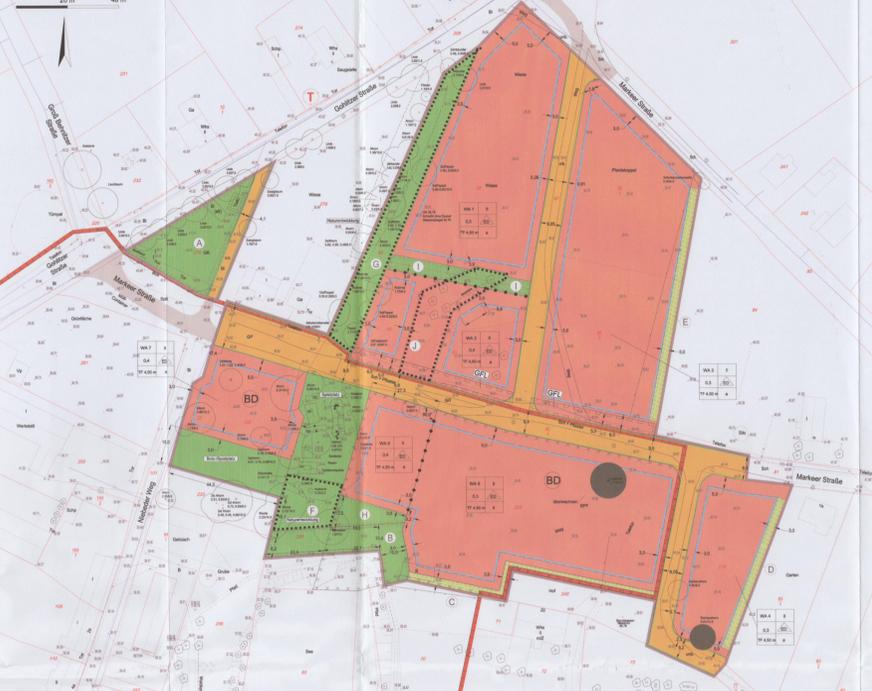
Nauen, den 02.02.2023



(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

- TEIL A - PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1 : 1000



Kartengrundlage

Schaltkasten	Flurstücksgrenze
Kanaldeckel -höhe KD	Flurstücksbezeichnung z. B. 81
Schieber (Wasser)	örtlich gemessene Höhe
Laternen	Bestehendes Gebäude
Hydrant (unterirdisch)	
Schacht	
Grünland	
Laubbaum (Bestand)	
Stammumfang (m) = 0,8m	
Kronendurchmesser (m) = 0,6m	
Böschung	

Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Ergänzung der Lage des 2. Änderungsbereiches im Ursprungsbebauungsplan 41/01 "AM GUTSHAUS"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichnerverordnung
- (1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
- (2.) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- (3.) Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- (4.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (5.) Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- (6.) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (7.) Straßenzugangsfläche
- (8.) Grünflächen
- (9.) Öffentliche Grünfläche
- (10.) Grünfläche
- (11.) Grünfläche
- (12.) Grünfläche
- (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
- (14.) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen z. Bsp. Fläche A § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (15.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche B § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (16.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche C § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (17.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche D § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (18.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche E § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (19.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche F § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (20.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche G § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (21.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche H § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (22.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche I § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (23.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche J § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (24.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche K § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (25.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche L § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (26.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche M § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (27.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche N § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (28.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche O § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (29.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche P § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (30.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche Q § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (31.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche R § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (32.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche S § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (33.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche T § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (34.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche U § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (35.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche V § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (36.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche W § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (37.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche X § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (38.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche Y § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (39.) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, z. Bsp. Fläche Z § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² festgesetzt.
- 2.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 3. überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- 3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeeile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- 3.2 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude (längste Gebäudeeile) darf 15 m nicht überschreiten.
- 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 7 sind zwischen Straßenzugangsfläche und straßenseitiger Baugrenze Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Nebenanlagen unzulässig.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 4.1 Die Flächen GFL sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserband „Havelland“ zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich Zufahrten zulässig. Die innerhalb der GFL-Flächen zulässigen Zufahrten sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Eigentümer der Flurstücke auf denen die Zufahrten errichtet werden zu belasten.
- 5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BgBO
- 5.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächern. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste Dachbegrünung zu verwenden.
- 5.2 Doppelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten sind hinsichtlich der Dachneigung und -form einheitlich zu gestalten.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie und Leuchtwerbung unzulässig.
- 5.4 Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Hecke oder als blickdurchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Straßenseitige Zäune sind in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe der Unterkante von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.
- 5.5 Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Eine Überschreitung ist unzulässig.
- 6. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 6.1 Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, ist nur zulässig, wenn gesichert wird, dass Fenster schutzbedürftiger Räume, die zur Bahntrasse hin ausgerichtet sind (Ausrichtung in Richtung Nordwesten, Norden und Nordosten), durch besondere Fensterkonstruktionen (Lärmoptimiertes Fenster* mit Kippbegrenzung und schallsorbierende Labung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. Loggia) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Zulässig sind gleichwertige Maßnahmen.
- 6.2 Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung 6.1 können ganz oder teilweise entfallen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Abschirmung durch Gebäude - die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch die ausgewiesenen Beurteilungspegel definiert.

- TEIL B - Fortsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A), sind auf einer Fläche von ca. 925 m² insgesamt 93 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B), sind auf einer Fläche von ca. 657 m² insgesamt 7 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 60 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 100m² ein Baum und 10 Sträucher. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C), sind auf einer Fläche von ca. 325 m² insgesamt 3 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 30 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 100m² ein Baum und 10 Sträucher. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche D), sind auf einer Fläche von ca. 189 m² insgesamt 2 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 30 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 32m² ein Baum und 5 Sträucher. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche E), sind auf einer Fläche von ca. 277 m² insgesamt 8 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 40 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 35m² ein Baum und 5 Sträucher. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche F), sind auf einer Fläche von ca. 233 m² insgesamt 2 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 20 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 100m² ein Baum und 10 Sträucher. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.7 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche G), sind auf einer Fläche von ca. 233 m² insgesamt 2 Bäume der Sortierung 14-16, 3 xv und 20 Sträucher der Sortierung 60-100, 2 xv anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 100m² ein Baum und 10 Sträucher. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.8 Die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F, G und J befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 7.9 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 od. Rasenschutzmatte) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss od. Asphaltierungen) sind unzulässig.
- 7.10 Die Vorgärten sind je Grundstück in den Teilwohnbauflächen WA 1 - WA 7 zu mindestens 25% als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Spermischungen wie z. B. Abcichtbahnen sind unzulässig.

PFLANZLISTE

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

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Wachshöhe
Acer campestre	Feld-Ahorn			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn			
Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche			
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze			
Betula pendula	Sand-Birke			
Betula pubescens	Moor-Birke			
Carpinus betulus	Hainbuche			
Cornus hartwegii	Blutroter Hartriegel			
Corylus avellana	Haselnuss			
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn			
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn			
Crataegus hybridus agg.	Weißdorn			
Cytisus scoparius	Besen-Ginster			
Euonymus europaeus	Pflaumenhüchen			
Fagus sylvatica	Rot-Buche			
Fraxinus excelsior	Faulbaum			
Juniperus communis L.	Gemeine Esche			
Malus sylvestris agg.	Gemeiner Weicholder			
Pinus sylvestris	Wild-Äpfel			
Pinus peuceuntia	Gemeine Kiefer			
Populus nigra	Schwarz-Pappel			
Populus tremula	Zitter-Pappel			
Prunus avium	Vogel-Kirsche			
Prunus padus	Traubenkirsche			
Prunus spinosa	Schlehe			
Pyrus pyraeata agg.	Wild-Birne			
Quercus robur	Trauben-Eiche			
Quercus petraea	Stiel-Eiche			
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn			
Rosa canina agg.	Hundsrose			
Rosa rugosa agg.	Heckenrose			
Rosa elliptica agg.	Wein-Rose			
Rosa tomentosa agg.	Kalbkitztrage Rose			
Salix aurita	Filz-Rose			
Salix caprea	Silber-Weide			
Salix cinerea	Ohr-Weide			
Salix fragilis L.	Grau-Weide			
Salix pentandra	Bruch-Weide			
Salix purpurea	Grün-Weide			
Salix triandra agg.	Mandel-Weide			
Salix viminalis	Korb-Weide			
Salix x rubra (S. abax x fragilis)	Hohe Weide			
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder			
Sorbus aucuparia	Eberesche			
Sorbus torminalis	Eisbeere			
Tilia cordata	Winter-Linde			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde			
Ulmus glabra	Berg-Ulme			
Ulmus laevis	Flatter-Ulme			
Ulmus minor	Feld-Ulme			
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball			

PFLANZLISTE - Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Wachshöhe
Thymus serpyllum	Wilder Thymian	purpurn	6-10	5-15
Thymus pulegioides	Feldthymian	purpurn	6-10	5-30
Thymus praecox	Nikotianen-Lostekraut	weiß	5-8	30-40
Sedum reflexum	Tropfenmaede	gelb	6-8	18-33
Saponaria officinalis	Gewöhnliches Seifenkraut	weiß	6-7	6-20
Saponaria officinalis	Kleines Seifenkraut	weiß/rosa	6-9	30-40
Saponaria officinalis	Kleines Seifenkraut	rot	5-6	5-6
Sergianthea innox	Kleiner Wassernepf	rotlich	6-8	30-40
Prunella vulgaris	Schwarze Holunder	weiß	6-9	10-25
Phacelia grandiflora	großblütige Phacelia	blauviolett	6-8	10-30
Phacelia argentea	Silber-Fingerkraut	gelb	6-8	10-40
Petrorhagia stramonifolia	Felsenmelke	weiß-rosa	6-9	10-25
Origanum vulgare	Wildmajoran	hellpurpurn	7-10	20-40
Linaria vulgaris	Leintraut	gelb	8-10	20-50
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	gelb	5-10	5-25
Hieracium aurantiacum	Orangees Habichtskraut	gelborosa	6-8	20-50
Geranium robertianum	Storchschnabel	rosa	5-10	20-50
Fraxinus vesca	Wald-Eisbeere	weiß	4-6	5-20
Galium verum	Labkraut	weiß	6-9	20-70
Galium aparine	Heide-Nelke	rot	6-9	10-30
Dianthus barbatus	Kartäuser-Nelke	rot	6-9	15-40
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargarite	weiß	6-10	20-50
Centauria scaberrima	Schloffen-Flockenblume	purpurn	6-9	20-100
Campanula medium	Rundblät. Glockenblume	hellblau	6-9	10-40
Campanula persicifolia	Pferschblät. Glockenblume	blau	6-8	30-80
Campanula medium	Knäuel-Glockenblume	blauviolett	6-9	30-40
Aster amurensis	Berg-Aster	blauviolett	8-10	20-50
Artemisia ludoviciana	Färberkamille	gelb	6-9	20-50
Alchemilla montana	Schreiblauch	rosa	6-8	10-40
Achillea millefolium	Schafgarbe	weiß	6-10	15-50

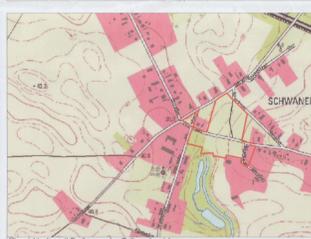
HINWEISE

Alllasten und Bodenschutz
Im Geltungsbereich der geplanten Änderung befindet sich eine Alllastverdachtsfläche Flurstück 259. Der Ergebnisbericht zu orientierenden Alllastuntersuchungen in der ungesättigten Bodenzone (AnalyTech GmbH, Mittenwalde, Berichtsummer 10360-L-001-18 vom 13.08.2018) kommt zu dem Resultat, dass Gefährdungspotentiale aus gutachterlicher Sicht als relativ gering einzustufen sind. Die erkundeten und analysierten Aufschüttungs-/Oberbodenmaterialien sind flächendeckend durch Schwermetalle, Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) sowie Polyzyklische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe (PAK) verunreinigt, die im Wesentlichen auf eine allgemeine anthropogene Beeinflussung im Rahmen der Nutzungsgeschichte auf dem Flurstück bzw. auf die aus der Nutzungsgeschichte resultierende stoffliche Zusammensetzung zurückgeführt werden kann. Diese sind als typisch für urbanisierte und gewerblich-industriell genutzte Areale zu bezeichnen. Bei Einhaltung der arbeits- und gesundheitsrechtlichen Vorschriften ist auch im Zuge möglicher Erd-/Gründungsarbeiten keine akute sowie mittel- bis langfristige Gefährdung des Schutzgutes Mensch aus gutachterlicher Sicht zu erwarten. Die unter Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist wegen der Einschränkungen bei der Verwertung der anthropogenen Auffüllungsschicht im Plangebiet in den nachfolgenden Bauzeugin- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, damit entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten abgestimmt und ggf. Auflagen gegenüber den Bauherren im Einzelfall erteilt werden können.

Externe Ausgleichsmaßnahmen
Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese können dem gesonderten Teil der Begründung - Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Gutshaus“ Ortsteil Schwanebeck (Stand: November 2022) entnommen werden.

Weitere Hinweise zum Bebauungsplan zu naturschutzfachlichen- und rechtlichen Belangen sind ebenfalls dem vorgenannten gesonderten Teil der Begründung zu entnehmen. Einsichtnahemöglichkeit Rechtsvorschriften und Normen
Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannten Rechtsvorschriften und Normen liegen in der Stadt Nauen (Fachbereich Bau) zur Einsichtnahme bereit.

Städtebaulicher Vertrag
Direkte Pflanzfestsetzungen auf externen Flächen sind unzulässig. Nach § 15 BNatSchG Abs. 4 sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in rechtlicher Hinsicht zu sichern. Es hat die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu erfolgen. Maßnahmen, die für einen externen Ausgleich vorgesehen werden, sind zur Umsetzungsverpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nauen und dem Träger der Kompensationspflicht zu fixieren. Die vertragliche Sicherung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen. Ist die externe Kompensationsmaßnahme aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, ist eine neue adäquate Fläche für die Umsetzung der Maßnahme zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.



RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauabstandsverordnung (BauNVO)
- Planzeichnerverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Stadt Nauen, Ortsteil Schwanebeck
Bebauungsplan
"NAU 41/01 „Am Gutshaus“ 2. Änderung"

Planbereich: Gemarkung Nauen; Flur 39; Flurstücke 278, 289, 259, 921/1, 801, 802, 216, 100, 89, 90, 91
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (Stand: 08.08.2021)
Planungsstand: ObVI Dipl.-Ing. Andre Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen
Satzungsfassung: 13. April 2023

Planverfasser: IGF
Ingenieurgesellschaft alkanehme mbH
Abschrift