

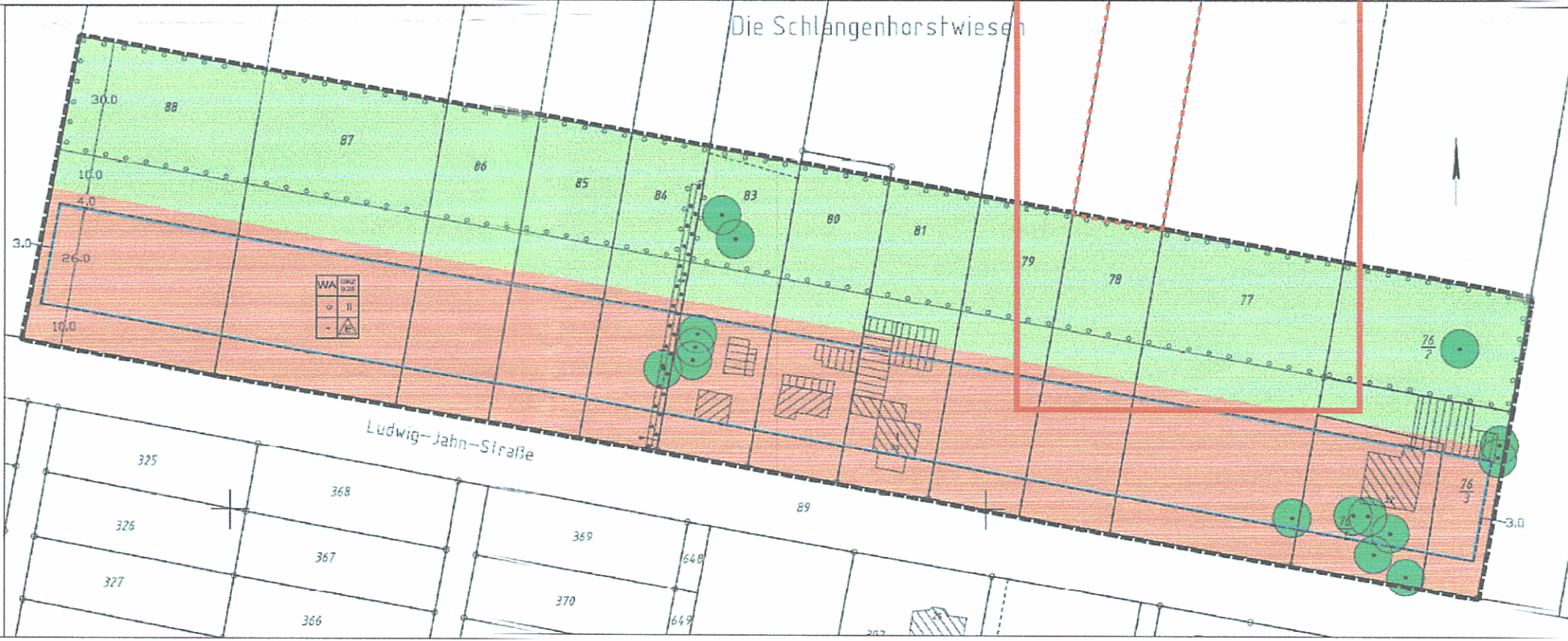
BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN

„WOHNGEBIET LUDWIG-JAHN-STRASSE“ – 1. ÄNDERUNG (PFERDEKOPPEL)

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 1 500

Lage des Ergänzungsbereichs  
im Ursprungsbebauungsplan  
„Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“



PLANZEICHNUNG  
- TEIL A -  
Maßstab 1 : 500

Pflanzliste

Gehölzart

Wuchshöhe  
(bei optimalen  
Standortverhältnissen)

STRÄUCHER

Comus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaea  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Ribes rubrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa carolina  
Rosa corymbifera  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix cinerea  
Salix myrsinifolia  
Salix pentandra  
Salix repens  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Syringa vulgaris  
Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Zweigflügel Weißdorn  
Eingriffeliger Weißdorn  
Spindelstrauch  
Schliehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Rote Johannisbeere  
Stachelbeere  
Hunds-Rose  
Häcken-Rose  
Brombeere  
Himbeere  
Graue Weide  
Schwarzweide  
Lorbeer-Weide  
Kriechweide  
Mandelweide  
Korbweide  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Flieder  
Gemeiner Schneeball

bis 4 m  
bis 5 m  
bis 6 m  
bis 5 m  
bis 6 m  
bis 4 m  
bis 6 m  
bis 1,5 m  
bis 1,5 m  
bis 3 m  
bis 3 m  
bis 2 m  
bis 2 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 5 m  
bis 10 m  
bis 7 m  
bis 4 m

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“ der Stadt Nauen, festgesetzt durch Satzung am 22.09.2008 (Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 08.10.2008), wird wie folgt ergänzt:

- TEIL A -

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Siehe Planzeichnung.

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es werden folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1 a BauGB
- 4.1.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A), sind auf einer Fläche von 157,5 m² insgesamt 3 Bäume und 33 Sträucher in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen. Adäquat können auch pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 4.1.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B), sind auf einer Fläche von 157,5 m² insgesamt 3 Bäume und 33 Sträucher in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen. Adäquat können auch pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5 Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ dient der Pferdehaltung. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Pferdeunterstands zulässig. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung eines Koppelzauns sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienen (Fütterstelle, Dunglagerstätte u. ä.), zulässig.
- 6 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 6.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen beträgt 15 m².
- 6.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK) ist die Mitte der südlich an das Flurstück 78 der Flur 10 (Gemarkung Nauen) angrenzenden asphaltierten Straßenverkehrsfläche der Ludwig-Jahn-Straße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 1st am 29.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 21.05.2013 erfolgt.

Nauen, 5.11.13

(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. 1 BauGB für die Zeit vom 29.04.2013 bis zum 29.04.2014 während folgender Zeiten:

Mo. 8.30- 12.00 und 13.30- 15.00 Uhr  
Di. 8.30- 12.00 und 13.30- 17.00 Uhr  
Mi. 8.30- 12.00 und 13.30- 15.00 Uhr  
Do. 8.30- 12.00 und 13.30- 18.00 Uhr  
Fr. 8.30- 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 29.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 5.11.13

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.10.2007 mit Ergänzungen vom 29.08.2007. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, den 24.12.14

(Unterschrift)  
- Landkreis Havelland / Kataster- und Vermessungsamt -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 29.04.2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2014 gestrichen.

Nauen, 29.04.14

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

05. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 15.5.14

(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 29.04.2014 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 29.04.2014 in Kraft getreten.

Nauen, 29.04.14

(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

HINWEISE

Boden- und Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Düngem- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet. 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. Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.

Gehölzentfernungen

Derzeit sind keine Gehölzentfernungen vorgesehen. Sollten jedoch aus derzeit nicht bekannten Gründen Gehölzentfernungen vorgenommen werden, so ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahme genehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

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 Benäussung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubs entgegengewirkt werden.

Gestaltungsmaßnahmen

Um negativ wirkende Effekte zu vermeiden sollten helle bzw. grelle Farbanstriche des Gebäudes, der Nebenanlagen und des Koppelzauns vermieden werden (Holzcharakter beibehalten oder aber naturnahe Farbanstriche verwenden).

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll eine Außenbeleuchtung des Pferdeunterstands nicht erfolgen. Sollen das doch erfolgen, so sind folgenden bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtemissionen durchzuführen (Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000):

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.

Pflanzungen

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 ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der Erlass vom 26. August 2004 des MLUR zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

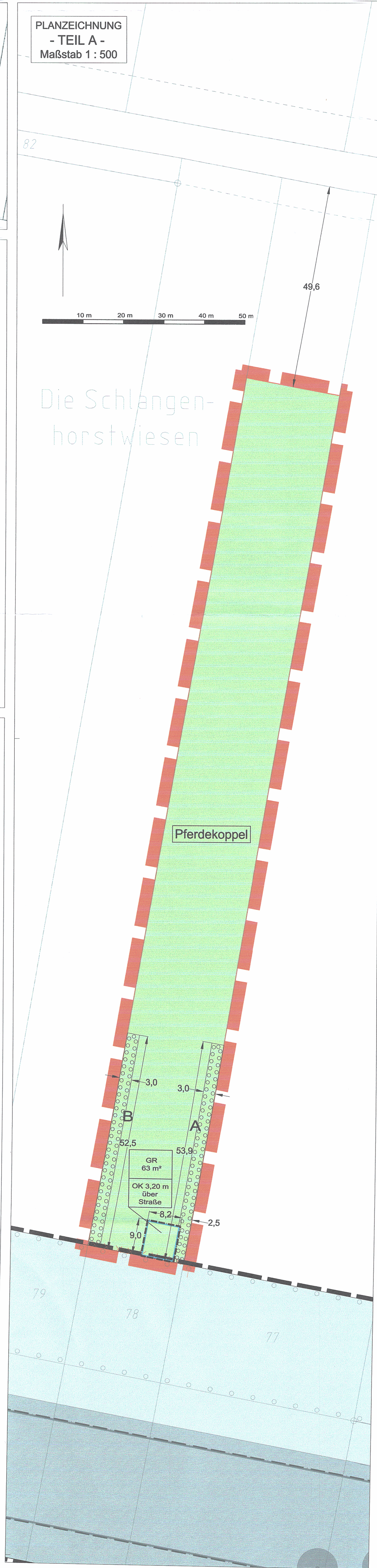
(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

|                                                                                                           |                                                                                                                                        |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| (2.)                                                                                                      | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                              | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO      |
| GR 63 m²                                                                                                  | Grundfläche z.B. 63 m²                                                                                                                 | § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO  |
| OK 3,2 m über Straße                                                                                      | Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt z.B. 3,2 m über Straße                                           | § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO  |
| (3.)                                                                                                      | Baugrenzen                                                                                                                             | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB                   |
| Baugrenze                                                                                                 | Baugrenze                                                                                                                              | § 23 BauNVO                              |
| (9.)                                                                                                      | Grünflächen                                                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB       |
| private Grünfläche                                                                                        | private Grünfläche                                                                                                                     |                                          |
| Pferdekoppel                                                                                              | Zweckbestimmung „Pferdekoppel“                                                                                                         |                                          |
| (13.)                                                                                                     | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z. B. Fläche A) | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z. B. Fläche A)                              | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB                |
| (15.)                                                                                                     | Sonstige Planzeichen                                                                                                                   |                                          |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes                                                | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes                                                                             | § 9 Abs. 7 BauGB                         |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzung des Bebauungsplanes                                  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzung des Bebauungsplanes                                                               |                                          |
| Streichung von Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“                  | Streichung von Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“                                               |                                          |
| Planunterlage (Zeichnerische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans)                                   | Planunterlage (Zeichnerische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans)                                                                |                                          |
| (1.)                                                                                                      | Art der baulichen Nutzung                                                                                                              | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO       |
| Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)                                                          | Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)                                                                                       | § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  |
| (3.)                                                                                                      | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                                                                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB                   |
| Baugrenze                                                                                                 | Baugrenze                                                                                                                              | § 23 BauNVO                              |
| (9.)                                                                                                      | Grünflächen                                                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB       |
| private Grünfläche                                                                                        | private Grünfläche                                                                                                                     |                                          |
| (13.)                                                                                                     | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB                |
| Planzeichen ohne Normcharakter                                                                            | Planzeichen ohne Normcharakter                                                                                                         |                                          |
| Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)                  | Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 8,0 (Angabe in Meter)                                               |                                          |
| Flurstücksgrenzen                                                                                         | Flurstücksgrenzen                                                                                                                      |                                          |
| Flurstücksbezeichnung z. B. 78                                                                            | Flurstücksbezeichnung z. B. 78                                                                                                         |                                          |

RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)



STADT NAUEN  
1. Änderung des Bebauungsplans  
„Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“

|                    |                                                                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planbereich:       | Gemarkung Nauen<br>Flur 10, Flurstück 78 (teilweise)                                                             |
| Planungsgrundlage: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland vom 15.10.2007 |
| Planungsstand:     | Satzungsfassung März 2014                                                                                        |

Planverfasser:



Abschrift