

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebäude Am Bahnhof 5“ der Stadt Nauen / OT Groß Behnitz

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab 1 : 200



PFLANZLISTEN

Auswahl an Obstgehölzen

Art/Nutzung	Art/Nutzung	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
		Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
		Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Amaranthus sp.	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Asarum canadense	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Chamaenerion sp.	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Compositae sp.	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Conium maculatum	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Coronilla varia	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Elephantopus scaber	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Epipactis atrorubra	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Juglans regia	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Malva sylvestris	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Morus nigra	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Prunus avium	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Prunus domestica	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Prunus spinosa	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Rubus idaeus	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Rubus fruticosus	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Rubus sp.	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg

Pflanzliste (lt. Land Brandenburg) zur Anpflanzung einer Hecke

Botanischer Name	Deutscher Name	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
		Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
		Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Acer platanoides	Spitz Ahorn	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Acer pseudoplatanus	Gemeiner Ahorn	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Betula pendula	Weiß-Eiche	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Caragana arborescens	Baumwicke	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Crataegus monogyna	Hornahorn	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Crataegus spina	Waldrose	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Cornus sanguinea	Waldrebe	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Fraxinus excelsior	Esche	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Hamamelis virginica	Waldahorn	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Malus sylvestris	Waldmalve	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Prunella vulgaris	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Populus nigra	Waldpappel	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Prunus spinosa	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Rubus idaeus	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Rubus fruticosus	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Rubus sp.	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Sorbus domestica	Waldschneuzweiger	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg

Auswahl selbstbranderender Pflanzen für Fassadenbegrünung

Pflanzname	Eignung für	Bemerkungen
deutsch	Hecke [für Schilder]	
Adiantum sp.	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Celastrus scandens	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Conium maculatum	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Hamamelis virginica	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Prunella vulgaris	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Rubus idaeus	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Rubus fruticosus	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Rubus sp.	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Sorbus domestica	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Sorbus domestica	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Sorbus domestica	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)
Sorbus domestica	X	Halbschatten, Nistplatz, Beeren (Vogelheide)

HINWEISE

Landschaftsschutzgebiet: Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“.

Gehölzentfernung

Für die Umsetzung des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist die Entfernung von Gehölzen an der nördlichen Plangebietsgrenze notwendig. Da sich das Gebiet derzeit im Außenbereich befindet, ist die Anwendung der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg erforderlich. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung sind geeignete Bäume und Sträucher, die für die Umsetzung entfernt werden müssen, zu ersetzen und entsprechend auszugleichen. Derzeit haben die zu entfernenden Gehölze jedoch keinen Schutzstatus erreicht. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich zukünftig die Baumschutzverordnung der Stadt Nauen. Für die Fällung von Bäumen ist ein entsprechender Antrag zur Fällung von Bäumen und Sträuchern bei der Stadt Nauen zu stellen. Anschließend sind die gefällten Bäume entsprechend der Baumschutzverordnung auf demselben Grundstück auszugleichen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Bäumen grundsätzlich nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. 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. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (1915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasser-schädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer höchste Vorsicht geboten.

Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten und wo möglich auf geringwertige, da vorbelastete, Flächen zurückzugreifen. Die Bodenverfestigung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/oder vorvorhandene 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.

Fassadenbegrünung

Aus Gründen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland ist es zusätzlich notwendig, die Wahrnehmung einer weiteren Bebauung so weit wie möglich einzuschränken. Hinsichtlich einer weiteren Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sollten daher die nördlichen Gebäudeseiten durch Klempferanlagen begrünt werden (textliche Festsetzung 2.3). Dazu eignet sich z.B. Efeu.

Heckenbegrünung

Aus Gründen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland ist es zusätzlich notwendig, die Wahrnehmung einer weiteren Bebauung so weit wie möglich einzuschränken. Dazu soll alle Ausgleich in des Schutzgut Landschaft eine Heckenbepflanzung als naturnaher Sichtschutz an der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Es sind lediglich Pflanzen aus der im Umweltbericht aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (textliche Festsetzung 2.2).

Streubestände

Innhalb der Fläche A ist der Unterwuchs der Streubestände in Form von jährlicher Mahd, ab 15. Juli zu pflegen. Das Mahdgut ist nach der Mahd zu entfernen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche. Die Obstbäume sind bis ungefähr zum 10. Lebensjahr durch einen Erziehungsschnitt zu pflegen, der einen anständigen Kronenaufbau gewährleistet. Ab dem 10. Lebensjahr bzw. sobald die Kronenentwicklung des Baumes abgeschlossen ist, sollte nur noch ein Erziehungsschnitt vorgenommen werden, der den Baum gesund erhält und regelmäßige Erträge fördert. Das Astwerk kann innerhalb der Streubestände in Form von Totholzhaufen gelagert werden, um eine Verbesserung des Lebensraums zu erreichen. Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzpflanzen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungsregeln nach DIN 18518 zur Erzielung eines funktionstüchtigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Für die Anpflanzung von Gehölzen dürfen nur heimische Pflanzen verwendet werden, die in deren nachfolgenden angegebenen Pflanzlisten aufgeführt werden. Es muss darauf geachtet werden, standortgerechte Pflanzen auszuwählen.

ZEICHENERKLÄRUNG

(1.) ... (15.)	Nummerierung lt. Planzeichnerverordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
(1.)	Art der baulichen Nutzung	
	Wohngebäude	
	Garage	
	Zufahrt/Fußweg	
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	
GR 150 m²	Grundfläche, z. B. 150 m²	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
FH 45,3 m	maximal zulässige Firsthöhe über NNH gem. DHHN '92, z. B. 45,3 m	§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 42,1 m	maximal zulässige Oberkante über NNH gem. DHHN '92, z. B. 42,1 m	§ 16 Abs. 2 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(9.)	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	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. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. A	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung von Obstbäumen (nicht lagegenau)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Rückbauverpflichtung bestehender Gebäude/Entsiegelung	
	Nachrichtliche Übernahmen Landschaftsschutzgebiet Westhavelland	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Planzeichen ohne Normcharakter	
	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Abg in Meter)	
	Kennzeichnung der nach DIN 4109 (2016) ermittelten maximalen Lärmpegelbereiche (LPB), z. B. IV	
	Pflanzschema zur Anlage einer Streubestände unter Einbindung bereits vorhandener Obstbäume	

Kartengrundlage

	Flurstücksgrenze	Abstandsmaß
	Flurstücksbezeichnung z. B. 251	Fristrichtung
	bestehende Gebäude/Schuppen	Schacht (eckig)
	bestehende Überdachung	Mauer
	bestehende Zufahrt (nordöstlich im Plangebiet)	Schacht (rund)
	örtlich gemessene Höhe über DHHN '92	Befestigte Straßen und Wege
	Nadelbaum (Krone maßstäblich)	Laterne
	Laubbaum (Krone maßstäblich)	Bituminöser Belag / Betonsteinpflaster / Straßenbelton
	Stammumfang	Wasserschleier mit Höhe über DHHN '92
	Wiese	Bauliche Anlage
	Gebüsch	Garage
	Zaun	Wohnhaus (eingeschossig)
	Bäume, Sträucher, Hecken	Bauart der Außenwände
		massiv
		Holz
		Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets
		Dachneigung
		Dachneigung von 5-28°
		Pultdach

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Nauen, 06.03.2018
(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 06.03.2018 bis zum 18.04.2017 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 - 12.00 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 06.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nauen, 06.03.2018
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.01.2018. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Brieselang, 28.1.2018
(Siegel) (Unterschrift) - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 26.02.2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2018 genehmigt.
Nauen, 06.03.2018
(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, 06.03.2018
(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 06.03.2018 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 10.03.2018 in Kraft getreten.
Nauen, 26.03.2018
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Im Plangebiet ist die Errichtung eines in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebäudes, einer Garage und einer Zufahrt bzw. eines Fußweges zulässig. Diese baulichen Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn der in der Planzeichnung festgesetzte Rückbau eines Schuppens und die damit verbundene Entsiegelung der Fläche umgesetzt wurde.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Innhalb der Fläche A sind auf einer Fläche von 535 m² 5 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Auswahl der Pflanzen ist die Pflanzliste des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg zu verwenden. Die Anpflanzung hat in Form des in der Planzeichnung angegebenen Pflanzschemas zu erfolgen.**
- Innhalb der Fläche B sind auf einer Fläche von 114 m² je angefangenen Quadratmeter ein Gehölz entsprechend der Pflanzliste des Landes Brandenburg anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat in klassischer Reihe zu erfolgen.**
- Innhalb des allgemeinen Plangebiets WA sind nach Norden ausgerichtete Fassaden durch selbstbrandernde Pflanzen entsprechend der dafür angegebenen Pflanzliste zu begrünen.**
- Innhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Errichtung neuer Nebenanlagen unzulässig.**
- Schallschutz**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros) ist nur zulässig, wenn die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die in der DIN 4109-1 (Juli 2016), Tabelle 7, aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der vertikalen und horizontalen Außenbauteile erfüllen. Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109-1.**
- Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm während der Nacht müssen zusätzlich folgende Anforderungen erfüllt werden: Fenster von Schlafräumen sind ausschließlich in der Südwestfassade zulässig. Sofern eine Anordnung der Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, müssen durch besondere Fensterkonstruktionen (Lärmoptimiertes Fenster) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. Loggia oder Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 81 BbgBO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB
- Das zweite zulässige Vollgeschoss des Wohngebäudes ist als Dachgeschoss auszubilden. Für das Wohngebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebäude Am Bahnhof 5“ der Stadt Nauen / OT Groß Behnitz

Planbereich:	Gemarkung Groß Behnitz
Planungsgrundlage:	Planliche Lageplan (Stand 27.04.2015), ÖbVI Dipl.-Ing. Reinhard Fritscher Am Wald 27, 14656 Brieselang
Planungsdatum:	Satzungslösung (Erstellung November 2017)

Planverfasser: IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREICHE MBH
IGF Ingenieurbüro für Planung, Architektur und Umwelt
Falkenreihe 101 • 14641 Nauen
Tel.: 03321-74742-0 Fax: 03321-74742-20

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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