Bebauungsplan "Zum Schmiedeweg II" der Stadt Nauen, OT Groß Behnitz

§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m.

§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

und § 22 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

und Abs. 6 BauGB

und Abs. 6 BauGB

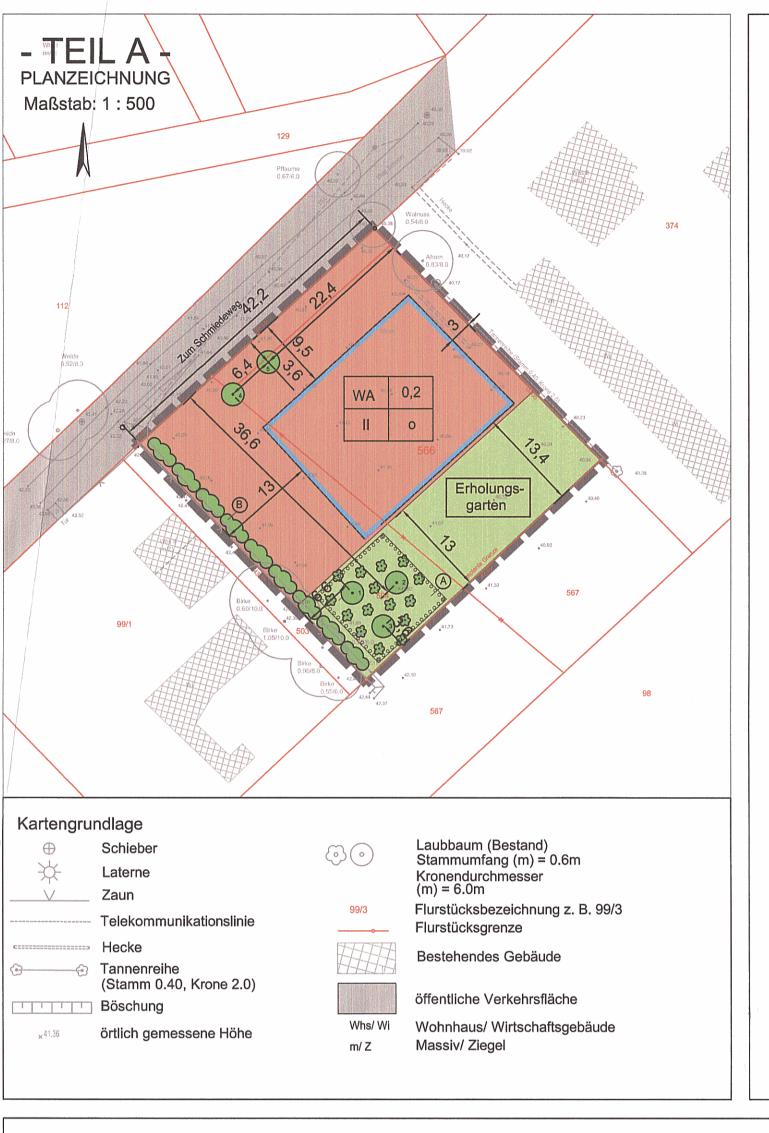
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 19 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 23 BauNVO



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Nummerierung It. Planzeichenverordnung (1.) ... (15.) Art der baulichen Nutzung (1.)

§ 1 BauNVO § 1 Abs. 3 i. V. m. Allgemeines Wohngebiet WA (im Sinne des § 4 BauNVO) Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 16 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,

Bauweise, Baugrenze Baugrenze

Grünflächen

private Grünfläche

offene Bauweise

(2.)

(3.)

(13.)

 \bigcirc

(C) (S)

3 4

(15.)

Zweckbestimmung: Erholungsgarten Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. Fläche A

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzunen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Baum (nummeriert) Sträucher

Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

> Planzeichen ohne Normcharakter Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)

Nutzungsschablone 1. Art der Nutzung 2. Grundflächenzahl (GRZ) 3. Geschossigkeit

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 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.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 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 bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Hauptanlage mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 200 m² zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - § 81 BbgBO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB
- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das zweite Vollgeschoss eines neu zu errichtenden Gebäudes als Dachgeschoss auszubilden.
- 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
- 5.1 Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche A), auf einer Fläche von 150 m² insgesamt 3 Bäume der Sortierung 12-14 sowie 15 Sträucher der Sortierung 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.2 Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an der Straße "Zum Schmiedeweg", insgesamt 2 Bäume der Sortierung 12-14 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.3 Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche B), entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, auf einer Fläche von 100 m² insgesamt 20 Sträucher der Sortierung 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen 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 Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

HINWEISF

Bewirtschaftungsauflagen des Gartenlandes innerhalb des Plangebiets

Nach der Umwandlung der Ackerbrache in Gartenland gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen im

- Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger,
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmittel
- Umbruchverbot des Grünlandes.

Niederschlagswasser

Das von dem Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zur Versickerung

Gehölzentfernungen im Plangebiet bzw. seiner Umgebung sind nicht vorgesehen. Sollte aus bisher nicht bekannten Gründen dennoch eine Fällung erforderlich sein, 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 Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Ein Gehölzschnitt ist außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Jahres vorzunehmen.

Weitere 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.

Boden- und Grundwasserschutz

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet.

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 Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.07.2017. Der Aufstellungsbeschlusses wurde ortsüblich bekannt gemacht. 09,10.2017

Nauen, 14.05, 7019

- 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 21.01. bis zum 22.02. 3/3 während folgender Zeiten:

8.30 - 15.00 Uhr Montag 8.30 - 17.00 Uhr Dienstag 8.30 - 15.00 Uhr Mittwoch 8.30 - 18.00 Uhr Donnerstag

nur nach Terminvereinbarung (I.d.Z. 8.30 - 12.30 Uhr) Freitag

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am M M M M ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 14.05-2019

(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister ->

3. Die verwendete Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



Öffentlichbestellter Vermessungsingenieur

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 13 oz. 2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13,95, 7019

Nauen, 14.05, 2013



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

Nauen, 14,05, 2019



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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntnmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund 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 in Kraft getreten.

Nauen.

(Unterschrift und Siegel)

PFLANZLISTE

Deutscher Name

Feld-Ahorn

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

Acer campestre

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

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, OT Groß Behnitz Bebauungsplan "Zum Schmiedeweg II"

Planungsstand:

Gemarkung Groß Behnitz

Planungsgrundlage

Satzungsfassung, März 2019

Planverfasser:

Abschrift IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Ketziner Str. 26 - 14641 Nauen