

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NAUEN/OT KIENBERG "AN DER DORFSTASSE"

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.05.2014 erfolgt.

Nauen, 15. MAI 2014



02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 15.05.2014 bis zum 15.05.2014, 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.

15. MAI 2014

Nauen, 15. MAI 2014



03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.03.2007 mit Ergänzungen vom 29.08.2007. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Nauen, den 24.04.2014



- Landkreis Havelland / Kataster- und Vermessungsamt -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 15.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2014 gebilligt.

Nauen, 15. MAI 2014



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

Nauen, 15. MAI 2014



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 15.05.2014 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 15.05.2014 in Kraft getreten.

Nauen, 15. MAI 2014



HINWEISE

Pflanzmaßnahmen

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. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Gehölzschutzmaßnahmen während des Eingriffs

Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die im Baubereich verbleibenden Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung des Gehölzes anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.

Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.

Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammbaum herangeführt werden.

Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von 3cm nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln mit einem Durchmesser 2cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2cm mit Wundbehandlungsmitteln zu behandeln. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.

Beläge im Wurzelbereich von Gehölzen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelte Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Bäume abdecken.

Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.

Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes 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.

Abrissarbeiten

Die Abrissarbeiten der vorhandenen Befestigungen sollten, aufgrund des angrenzenden SPA-Gebiets Rhin-Havelland, grundsätzlich außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 31. August bis 01. April des Jahres der Baumaßnahme erfolgen.

Gehölzentrfernungen

Sollten aus derzeit unbekanntem Gründen Gehölze entfernt 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 Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gehölzschnitt

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 Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegen gewirkt werden.

Boden- und Grundwasserschutz

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

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen nach der Anlage und während des Betriebs

Nach der vorliegenden Planung ist eine nächtliche Beleuchtung des geplanten Bauvorhabens durch Lampen nicht vorgesehen.

Sollte aus derzeit nicht bekannten Gründen eine Beleuchtung installiert werden, sind folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, in Bezug auf Lichtmissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtenkung 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.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebietes strahlen.

Hinweise der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Da sich die Untersuchung der Firma Bohr & GEO Technik Schütt nicht über das gesamte Plangebiet erstreckte, können im Hinblick auf die langjährige Vornutzung der Fläche Verunreinigungen des Bodens und der Baustoffsubstanz nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Deshalb sind bei der späteren Bauausführung folgende Forderungen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu beachten:

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abbrucharbeiten bzw. der Bodenaushub sind vor einer Verwertung oder Beseitigung auf ihren Schadstoffgehalt zu untersuchen. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um den notwendigen Untersuchungsumfang abzustimmen und die sich daraus ergebenden Forderungen und Auflagen zu erteilen.

Werden bei den Arbeiten Kontaminationen angetroffen, ist dies der unteren Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten sind in diesem Fall einzustellen, bis die notwendigen Maßnahmen getroffen worden sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1)....(16) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(2)	Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO	§ 1 Abs. 3 BauNVO LV.m § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
(2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO LV.m § 20 BauNVO
FH 6,5	Firsthöhe über OK Mitte Dorfstraße	§ 16 Abs. 2 BauNVO LV.m § 20 BauNVO
II	Vollgeschosse, z. B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(3)	Baugrenzen, Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze, Bauweise	§ 23 Abs. 1 BauNVO § 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
(6)	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
(13)	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
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bäume zum Erhalt	
(15)	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstückseigentümer und Versorger zu belastende Flächen (GFL)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Höhenbezugspunkt Ok Mitte Dorfstraße	§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB
	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 15,0 (Angabe in Meter)	
	Planzeichen ohne Normcharakter	
	Füllschema der Nutzungsschablone	
	1. Baugelände	
	2. Grundflächenzahl (GRZ)	
	3. Bauweise	
	4. Zahl der Vollgeschosse	
	5. Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	6. Firsthöhe (FH)	
	Kartengrundlage	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung z. B. 582	
	Gebäudebestand	
	Verkehrfläche außerhalb des Plangebietes	

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 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 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAusG) 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. Nr. 14), S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2010 (GVBl. Nr. 39)

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der Baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
 - 1.2 Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind nur zulässig:
- sonstige, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe,
- Garten- und Landschaftsbetriebe
 - 1.3 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Bau NVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Im MI 2 wird für die Errichtung baulicher Anlagen eine Firsthöhe von max. 6,50 m über der Fahrbahnmitte der Dorfstraße (Höhenbezugspunkt) festgesetzt. Als Fahrbahnmitte gilt der Schnittpunkt der jeweils südlichen Grenzpunkte des Flurstücks 382 mit den jeweils nördlichen Grenzpunkten des Flurstücks 582. Maßgeblich ist die Fahrbahnhöhe zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Bau NVO
 - 2.2 Innerhalb des MI 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Bau NVO
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.1 Im Plangebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Erker und Pfeiler bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 4.1 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzweben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
 - 4.2 Alle innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" befindlichen Gehölze im Plangebiet sind zu erhalten.
 - 4.3 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.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

STADT NAUEN/ OT KIENBERG Bebauungsplan " AN DER DORFSTASSE "

Planbereich:	Gemarkung Kienberg Flur 1, Flurstücke 582, 701
Planungsgrundlage:	Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes LK Havelland
Planungsstand:	Satzungsfassung Januar 2014

Planverfasser:	IGF INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREIHE MBH IGF Ingenieurgesellschaft Falkenreihe mbH - Kattiner Str. 26 - 14641 Nauen Tel.: 03321/47474 - Fax: 03321/47474-9
----------------	--