

Teil B - Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

- 1.1 Im Baugebiet WA sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im Baugebiet WA wird die regelmäßige Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Im Baugebiet WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- 1.4 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO]

Im Baugebiet WA dürfen die der zulässigen Art der baulichen Nutzung dienenden Gebäude eine Grundfläche von jeweils 220 m² nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO]

- 3.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die im Baugebiet WA festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um Gebäudeteile handelt, welche gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 1 bis 4 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.
- 3.2 Die im Baugebiet WA festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und außerhalb von diesen anschließend an die südliche Baugrenze in einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.

5 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Auf den an die Ludwig-Jahn-Straße anschließenden Flächen des Baugebietes WA sind außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Im Baugebiet WA ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss).

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

7.1 Auf den Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils mindestens 6 Laubbäume sowie mindestens 150 m² Sträucher verschiedener Gehölzarten wie folgt zu pflanzen:

- Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe;
- Pflanzqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe oder Stammbüsche in vergleichbarer Qualität;
- Pflanzdichte Sträucher: 1 Strauch je 1 Quadratmeter.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

7.2 Bei Grundstücksteilungen sind die Bepflanzungen gemäß Textfestsetzung 7.1 anteilig im proportionalen Verhältnis zur Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.

Pflanzenliste

Folgende in der Pflanzenliste enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Auswahl gebietsheimischer Gehölze

(gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten

Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grahams Jubiläumsapfel, Pommerscher Krummstiel;

Birne: Alexander Lukas, Boscs Flaschenbirne, Diels Butterbirne, Gellerts Butterbirne;

Kirsche: Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche;

Pflaume: Anna Späth, Königin Viktoria

Sonstige geeignete Bäume

Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

Vogelschutz- und Bienennährgehölze

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Scheinquitte	Chaenomeles japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebeere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Hinweise ohne Normcharakter**Artenschutzhinweis (BNatSchG)**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

Kampfmittelverdacht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei konkreten Bauvorhaben ist die Beibringung einer Munitionsfreigabebescheinigung notwendig. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg / Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Hochwassergefährdung

Das Flurstück 98, Flur 10, Gemarkung Nauen befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) mit seinem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen nördlichen Teil in einer Überschwemmungsfläche HQ 100 und ist einer Hochwassergefahr mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis) ausgesetzt. Im Bereich einer Höhenlage des Geländes von etwa 29,5 m bis maximal 30,0 m ü. NHN (Angabe im Höhensystem DHHN 2016) ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis mit einer Wassertiefe von 0,00 bis 0,50 m zu rechnen.

Karten und Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten können auf der Internetseite des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (www.mlul.brandenburg.de) eingesehen werden.