

Anlage 3

Textliche Festsetzungen [Teil B der Bebauungsplansatzung]

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]**
 - 2.1 Im Baugebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
 - 2.2 Im Baugebiet WA 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,25) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.
- 3 Geschosstaffelung im Baugebiet WA 1 [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO]**

Im Baugebiet WA 1 darf die Grundfläche des vierten Vollgeschosses maximal 70 Prozent der Gebäudegrundfläche betragen.
- 4 Überschreitung der Baugrenzen [§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]**

Ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen ist im Baugebiet WA 1 an den südlichen und westlichen Baugrenzen sowie im Baugebiet WA 2 an der westlichen Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern die Balkone die jeweilige Baugrenze maximal um 2 m überschreiten.
- 5 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]**

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
- 6 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]**
 - 6.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
 - 6.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.
- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**
 - 7.1 In den Baugebieten ist für die Herstellung von Stellplätzen sowie von Platz- und Wegflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig.
 - 7.2 Auf der Flächen M1 und M2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang vorhandener Bäume ist Ersatz gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu schaffen.

Darüber hinaus sind auf einer Fläche von insgesamt 200 m² Sträucher mindestens 5 verschiedener Arten als Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² und mit Sträuchern der Qualität 60/100 auszuführen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wildkrautfluren zu entwickeln.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

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

- 8.1 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

- 8.2 Auf den Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine über beide Flächen verlaufende Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 12 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern, Stauden oder Rasen zu begrünen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

- 8.3 Auf der Fläche C zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 3 Laubbäume verschiedener Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder Stammbüsche in vergleichbarer Qualität zu pflanzen.

Darüber hinaus sind auf einer Fläche von insgesamt 150 m² Sträucher mindestens 5 verschiedener Arten als Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² und mit Sträuchern der Qualität 60/100 auszuführen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wildkrautfluren zu entwickeln.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

- 8.4 Auf der Fläche D zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzbestand wie folgt zu entwickeln:

Es sind mindestens 6 Laubbäume verschiedener Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder Stammbüsche in vergleichbarer Qualität zu pflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern mindestens 5 verschiedener Arten zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² und mit Sträuchern der Qualität 60/100 auszuführen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

- 8.5 Auf den Flächen A bis D vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität den Textfestsetzungen 8.2 bis 8.4 entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen sind auf die jeweils festgesetzten Maßnahmen anrechenbar.

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>
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 (auch in Sorten)	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn (auch in Sorten)	<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 (auch in Sorten)	<i>Tilia cordata</i>

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten

Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Prinz Albrecht von Preußen;

Birne: Boscs Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux;

Kirsche: Große Schwarze Knorpel, Werdersche Glaskirsche, Hedelfinger Riesenkirsche;

Pflaume: Cacaks Schöne, Graf Althanns Reneklode, Hauszwetsche

Wildobst, Vogelschutz- und Bienennährgehölze

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Scheinquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Mahonie	Mahonia aquifolium
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gewöhnliche Schneebeere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals Nr. 51103 (mehrperiodiger Siedlungsplatz von der Jungsteinzeit bis zur Slavenzeit).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 03.12.2007),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis

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

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

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil der als sanierter Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter den Registriernummern 0334633028 bis 0334633032 geführten Flächen. Die ehemalige Bebauung wurde im Jahr 1998 zurückgebaut, festgestellte Kontaminationsbereiche wurden ausgehoben und mit geeignetem Bodenmaterial verfüllt.

Im Fall geplanter sensibler Bodennutzungen ist trotz der bereits erfolgten Maßnahmen damit zu rechnen, dass der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub nicht ohne weitere Untersuchungen auf dem Gelände wieder eingebaut werden kann. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb bei weiteren Planungen und deren Umsetzung hinzuzuziehen, um im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht abzustimmen.