

## Teil B – Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 8 BauNVO]**
  - 1.1 Im Baugebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig.
  - 1.2 Im Baugebiet GE können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
  - 1.3 Im Baugebiet GE sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  
- 2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO]**
  - 2.1 Im Baugebiet GE darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
  - 2.2 Die im Baugebiet GE festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Auf Grundstücken, die zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten liegen, ist der Höhenbezug für die Oberkante der auf dem Grundstück geplanten Gebäude durch Interpolation zwischen den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkten zu ermitteln.
  - 2.3 Die im Baugebiet GE festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) darf durch technische Aufbauten um maximal 3,00 m überschritten werden.
  
- 3 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]**

Im Baugebiet GE sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
  
- 4 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]**
  - 4.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet GE 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.
  - 4.2 Im Baugebiet GE sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.
  
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**
  - 5.1 Im Baugebiet GE ist für die Herstellung von Stellplätzen sowie von nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten 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).
  - 5.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 20 Laubgehölzinseln anzulegen. Je Laubgehölzinsel sind insgesamt 100 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 und 6 Laubbäume der Sortierung 3 xv, 12-14, in geschichtetem Aufbau zu anzu-

pflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Auf den verbleibenden Flächen ist durch Einsaat von Wiesengräsern und Wildkräutern sowie durch extensive Pflegemaßnahmen ein offener, naturnaher Standort zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen, entweder ab Juli oder Ende August. Sukzessiver Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen. Es besteht ein generelles Verbot der Bodenbearbeitung, des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche.

## **6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]**

6.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 30 Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 und 1.890 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

6.2 Die Pflanzung von Laubbäumen kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Verhältnis 2:1 (2 Obstbäume anstatt 1 Laubbaum) ersetzt werden.

Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

### **Pflanzenliste 1**

(Liste der gemäß gemeinsamem Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV Brandenburg zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu verwendenden Arten)

#### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrater agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix cinera	Graue Weide
Salix pentandra	Lorbeer Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandelweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Pflanzenliste 2**

(Die Artenwahl auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“ der Humboldt-Universität zu Berlin)

Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Alkmene, Altmärker Goldrenette, Ananasrenette, Baumanns Renette, Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Cox Orangenrenette, Croncels, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Geheimrat Breuhahn, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Goldrenette von Blenheim, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter James Grieve, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Prinzenapfel, Schöner von Nordhausen

Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Bosc' s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Arvanches, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Kruschkenbirne, Madame Verte, Doppelte Philippsbirne

Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Werdersche Braune

Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Anna Späth, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Mirabelle aus Nancy, Ontariopflaume, The Czar

## Nachrichtliche Übernahmen

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 (vom 16.12.2020)
- Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

## 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.

### Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.