



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Der Bebauungsplan Nr. 01/2002 „Flurweg“ im Ortsteil Ribbeck der Stadt Nauen, festgesetzt durch Satzung vom 17.09.2007 und in Kraft getreten am 16.02.2008 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5 werden gestrichen und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

3. Immissionsschutz
3.1 Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein mindestens zwei Meter hoher Lärmschutzwall zu errichten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe der angrenzenden Bundesstraße.

3.2 Zum Schutz vor dem Kfz-Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_w, res) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-2018 zu berechnen sind
 $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Beurteilung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2002 „Flurweg“, OT Ribbeck, Stadt Nauen, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH vom 28.07.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von den erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaßen kann abgewichen werden, wenn im konkreten Zulassungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes oder vorgelagerte Bebauung geringere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten sind.

In den Bereichen in denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel > 45 dB (A) prognostiziert wurde, sind Fenster von Wohnräumen zum Schlafen auf die von der Bundesstraße B 5 abgewandten Gebäudeseite zu setzen oder es wird durch besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte Innen bei teilgeöffneten Fenstern in der Nacht nicht relevant überschritten werden.

C Die textliche Festsetzung 2.1 wird wie folgt geändert:

2.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die gilt nicht für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Baufeld Nr. 4.

D Die folgenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen:

5.1 Die Pflanzung und Erhaltung von 4 Bäumen und 40 Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche A wird dem allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 1 und hier dem noch nicht überbauten Grundstück zugeordnet. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.2 Die Pflanzung und Erhaltung von 12 Bäumen und 140 Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen A und B wird dem Ausgleich für die Neuverteilung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugeordnet. Dabei entfallen auf die öffentliche Verkehrsfläche die Verpflichtung zur Pflanzung von 10 Bäumen und 100 Sträuchern und auf die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Verpflichtung zur Pflanzung von 2 Bäumen und 40 Sträuchern. In der Grünfläche A sind davon noch 2 Bäume und 34 Sträucher zu pflanzen, die übrigen Bäume und Sträucher sind in Grünfläche B zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.3 Die Pflanzung und Erhaltung von 2 Bäumen und 34 Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünfläche B wird dem allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 2 zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Berechnung der Zuordnung ist die überbaubare Grundstücksfläche je Baugrundstück. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

5.4 Der noch verbleibende notwendige Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Gemeinde durchgeführt. Auf dem Flurstück 86 der Flur 2 der Gemarkung Ribbeck sind insgesamt noch 26 Bäumen und 246 Sträucher zu pflanzen. Diese Pflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme den einzelnen Baufeldern im allgemeinen Wohngebiet wie folgt zugeordnet:
Baufeld 2: Die Pflanzung und Erhaltung von 10 Bäumen und 86 Sträuchern.
Baufeld 3: Die Pflanzung und Erhaltung von 6 Bäumen und 60 Sträuchern.
Baufeld 4: Die Pflanzung und Erhaltung von 10 Bäumen und 100 Sträuchern.
Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche je Baugrundstück. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

6.2 Die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche im allgemeinen Wohngebiet ist zugunsten der Benutzer und Besucher sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe und von Rettungsfahrzeugen zu belasten. Darüber hinaus ist sie mit einem Leitungsrecht für die Unternehmsträger zu belasten.

E Es wird folgende textliche Festsetzung neu eingefügt:

6.3 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 5 Ortsdurchfahrt (OD) Ribbeck, Alte Hamburger.

F Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 01/2002 „Flurweg“ gelten unverändert:

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 3-5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Pflanzgebote und Pflanzbindungen

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1.1 Befestigungen von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, z.B. Pflastersteinen mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzablen) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen, sind unzulässig.

4.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB

4.2.1 Innerhalb des Baufeldes 1 sind im allgemeinen Wohngebiet auf der noch nicht überbauten Fläche 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.2.2 Innerhalb des Baufeldes 2 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.2.3 Innerhalb des Baufeldes 3 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.2.4 Innerhalb des Baufeldes 4 sind im allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück 2 Bäume und 20 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.2.5 In der öffentlichen Grünfläche A (Lärmschutzwall) sind insgesamt 74 Sträucher und 6 Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

4.2.6 In der öffentlichen Grünfläche B (Lärmschutzwall) sind insgesamt 140 Sträucher und 12 Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden

4.2.7 In der öffentlichen Grünfläche C ist die vorhandene Heckenpflanzung auf Dauer zu erhalten.

6. Sonstige Festsetzungen
6.1. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Bodendenkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes:

- Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601), oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Die Fundstätte ist mindestens eine Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Gehölzschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern.

Stellplatzbedarfssatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Nauen über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung).

Einsichtnahemöglichkeit
Die den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz zugrunde liegende DIN-Vorschrift **DIN 4109-2018** kann eingesehen werden, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitgehalten wird:
Stadtverwaltung Nauen, Fachbereich 60, SG Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 14641 Nauen

Verfahrensvermerke

Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.03.2021 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 01.03.2021

Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.03.2021 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2002 "Flurweg" im OT Ribbeck der Stadt Nauen ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, 23.03.2021

Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.01.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.


Hersteller der Planunterlage



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0)

Stadt Nauen Landkreis Havelland

Bebauungsplan Nr. 01/2002 "Flurweg" OT Ribbeck

1. Änderung

Satzungsfassung

Planverfasser:
Dr. Szamatolski + Partner PartGmbH
Landschaftsarchitekt, Stadtplanung
Umgebung, Vegetationsplanung
BOLA, SRL, OGG
Brandenburgische Str. 10
10118 Berlin
Tel. 030 / 200 91 44 Fax 030/200 27 07
E-Mail: szamatolski@szamatolski.de

Hinweis zur Planunterlage
Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Frotscher, Am Wald 27 im 14659 Brieselang am 03.07.2020.
Zur verbesserten Übersicht wurde die Planunterlage zusätzlich mit einem georeferenzierten Lageplan (Erschließungsplanung), erarbeitet und zur Verfügung gestellt vom Planungsbüro Merkel Ingenieur Consult am 07.07.2020 hinterlegt.
Antikliches Bezugssystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN2016
Maßstab: 1: 500 (im Original)

Legende zur Planunterlage

— Kennzeichnung der Flurgrenze	4274 Geländehöhe in m NHN im DHHN2016	— Zau
— Flurstücksgrenze	□ Gebäude	— Nutzungsgrenze
77 Flurstücksnummer	○ Baum mit eleganserer Höhe, Kronendurchmesser und Stammumfang	— Kanalabdeckung
○ abgemerkter Grenzpunkt	○ nicht abgemerkter Grenzpunkt	★ Lampe mit Stahlmast
		WH Wohnhaus
		— Geschosse

Planzeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

○ offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
Bauweise	Baufeld Nr.

Verkehrsflächen

offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: **V** Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

Offentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: **L** Lärmschutzwall