

Bebauungsplan „Wohngebiet Markee-Nord“ Stadt Nauen, Ortsteil Markee

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 350



WA	0,25
II	a
TH	GR
45,0	150 m ²

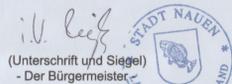


VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom Juli 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Nauen, 06.09.2021
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 21.09.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2021 gebilligt.
Nauen, 22.09.2021
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausfertigt.
Nauen, 13.09.2021



(Unterschrift)
- Öffentlichbestellter Vermessungsingenieur -



(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -



(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie 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 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Entschädigungsansprüchen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.10.2021 in Kraft getreten.

Nauen, 11.10.2021



(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. - 15. Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
WA
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)
0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z. B. 0,25
GR 150 m² maximal zulässige Grundfläche je Haus mit Flächenangabe
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
z.B. II
FH 45,0 Höhe baulicher Anlagen,
Firsthöhe 45,0 m über NHN gem. DHHN2016 als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a
abweichende Bauweise
Baugrenze
5. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Ein- und Ausfahrtbereich
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
Zweckbestimmung: Hausgärten
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. **Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen,
z. B. 3,0 (Angabe in Meter)

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (DIN 4109 (2016)), z. B. III

Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ)
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Bauweise
5. Höhe baulicher Anlagen
6. maximale Grundfläche je Gebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Nauen
(Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A.)

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m² zulässig.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 und § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Markeer Hauptstraße) und der straßenseitigen Baugrenze ausschließlich Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 3.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² festgesetzt.
4. **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sind zulässig.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) ist auf einer Fläche von 343 m² eine Obstbaumreihe mit insgesamt 4 havelländischen Obstgehölzen der Sortierung 14-16, 3xv anzulegen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 75 m² 1 Obstbaum. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist keine gärtnerische Nutzung zulässig.
- 6.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B), sind auf einer Fläche von 216 m² 2 Bäume der Sortierung 14-16, 3xv sowie 75 Sträucher der Sortierung 60-100 2xv anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist keine gärtnerische Nutzung zulässig.
- 6.3 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C), ist auf einer Fläche von 182 m² eine Obstbaumreihe mit insgesamt 4 havelländischen Obstgehölzen der Sortierung 14-16, 3xv anzulegen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist keine gärtnerische Nutzung zulässig.
- 6.4 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche D), sind auf einer Fläche von 439 m² 9 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 135 Sträucher der Sortierung 60-100 2xv anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist keine gärtnerische Nutzung zulässig.
- 6.5 Bei Gehölbzgang in den Maßnahmenflächen A bis D sind Neuanpflanzungen anzulegen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 6.6 Die innerhalb der „Fläche-n mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Flächen E bis H) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
- 6.7 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- u. Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss od. Asphaltierungen) sind unzulässig.

HINWEISE

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen. In dieser Zone gelten die Verbote des § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 11. Januar 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 08]).

Es sind die Maßnahmen aus dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan sowie die artenschutzrechtlichen Ausführungen innerhalb des Plangebiets zu beachten.

Innerhalb einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Markee, Flur 4, Flurstück 129 lt.w.) sind auf einer Fläche von 360 m² insgesamt 60 Sträucher der Sortierung 60-100 2xv anzupflanzen und zu erhalten. Dafür sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

PFLANZLISTE

Bei den Pflanzungsmaßnahmen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl. 2019 (Nr. 9), S.203) zu berücksichtigen. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremdem Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LFU) einzuholen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Hackerrose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. aba x fragilis)	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Felder-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Übersichtplan mit Ergänzung des Geltungsbereichs Kartengrundlage: WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DEA/GB (2021), d-de/by-2.0

RECHTSGRUNDLAGEN

- Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)



Stadt Nauen Bebauungsplan "Wohngebiet Markee-Nord"

Planbereich: Gemarkung Markee, Flur 4
Flurstücke 125, 127
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (03.07.2018); ObVI Dipl.-Ing. Reinhard Frotscher,
Am Wald 27, 14656 Brieselang
Planungsstand: Satzungsfassung, Juli 2021

Planverfasser: IGF Ingenieur-Gesellschaft Falkenrehde mbH
Falkenrehde 28 · 14641 Nauen · Tel. 0302717912 · Fax 0302717912
Abschrift