

Anlage 4

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 Sätze 2 und 3 BauNVO]**

Die in den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Satz 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO]**

In abweichender Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von höchstens 20 m errichtet werden.

4 **Beschränkung der Anzahl der Wohnungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]**

Im Baugebiet WR sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 **Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]**

5.1 In den Baugebieten WR, WA 1 und WA 2 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

5.2 Stellplätze im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche sind auf die gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen nachzuweisenden Stellplätze anrechenbar.

6 **Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]**

6.1 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser 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 WR, 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 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB]**

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

In den Baugebieten ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen 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.

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

In den Baugebieten sind pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder zwei Obstbäume zu pflanzen sowie mindestens 20 m² Strauchpflanzungen aus verschiedenen Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität Satz 1 der Festsetzung entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen sind auf die festgesetzten Pflanzungen 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>
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>

Sonstige geeignete Bäume

Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

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

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 Beseitigungen von Gehölzen.

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.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Nr. 0334633038 als Altstandort registriert.

Im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Belastungen der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen. Allerdings können die vorgefundenen Auffüllschichten nicht wieder eingebaut werden und stellen dann Abfall dar. Darüber hinaus kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen angetroffen werden.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ist deshalb in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die notwendigen Auflagen zum Umgang mit den Bodenbelastungen im Plangebiet für den Einzelfall zu treffen.