

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nauen, 28. JUNI 2022
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister -

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom bis einschließlich 31.01.2022 während folgender Zeiten:

Montag 08:00 - 15:00 Uhr
 Dienstag 08:00 - 17:00 Uhr
 Mittwoch 08:30 - 15:00 Uhr
 Donnerstag 08:00 - 18:00 Uhr
 Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
 nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 08:30 - 12:30 Uhr)

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 28. JUNI 2022
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister -

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 03.06.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, 05.07.2022
 (Unterschrift)
 Öffentlicher Vermessungsingenieur -

4. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 27.06.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.06.2022 gebilligt.

Nauen, 28. JUNI 2022
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister -

5. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 28. JUNI 2022
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister -

6. 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 18.07.2022 ortsüblich 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 Satzung ist am 18.07.2022 in Kraft getreten.
 Nauen, 19. JULI 2022
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister -

HINWEISE

Umweltgefährdende Stoffe

Die Sanierungsuntersuchung/Altlastenerkundung (Anlage zum Bebauungsplan) kommt zum Ergebnis, dass Bauschutt und Boden der Zuordnungsklasse Z1.2 gemäß der TR LAGA M20 im weiteren Verlauf der Abbruchmaßnahme entsprechend zu verwerten / zu entsorgen sind. Zur Sanierung des Grubenbereiches wird ein Bodenabtrag, mindestens bis 2 m unter die Grubensohle, sowie umlaufend mindestens 2 m breiter als die Grubenwandung empfohlen. Stark verunreinigte Bodenhorizonte werden in diesem Zuge ausgetauscht und sind anschließend durch einen Z0-Boden zu ersetzen. Das Material des Bauschutts und des Bodenaushubs im Auffüllungsbereich erfüllen die Zuordnungswerte Z1.2. Laut Sanierungsuntersuchung/Altlastenerkundung ist ein eingeschränkter offener Einbau der - Einbauklasse 1 - nach LAGA M 20, -Anforderung an die Verwertung von mineralischen Reststoffen- Technische Regeln, 5.11.2004 möglich. Alle weiteren Parameter des Recyclings entsprechen der Verwertungsklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau möglich).

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Bodendenkmals 51037 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter). Es grenzt zudem an das Bodendenkmal 51106 (Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Einzelfund Neolithikum, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit).

CEF-Maßnahmen

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (Zerstörungsverbot), ist die Brutplatzsituation vor Baubeginn nochmals zu prüfen und die CEF-Maßnahme ggf. anzupassen. Die CEF-Maßnahme ist im folgenden Umfang umzusetzen:

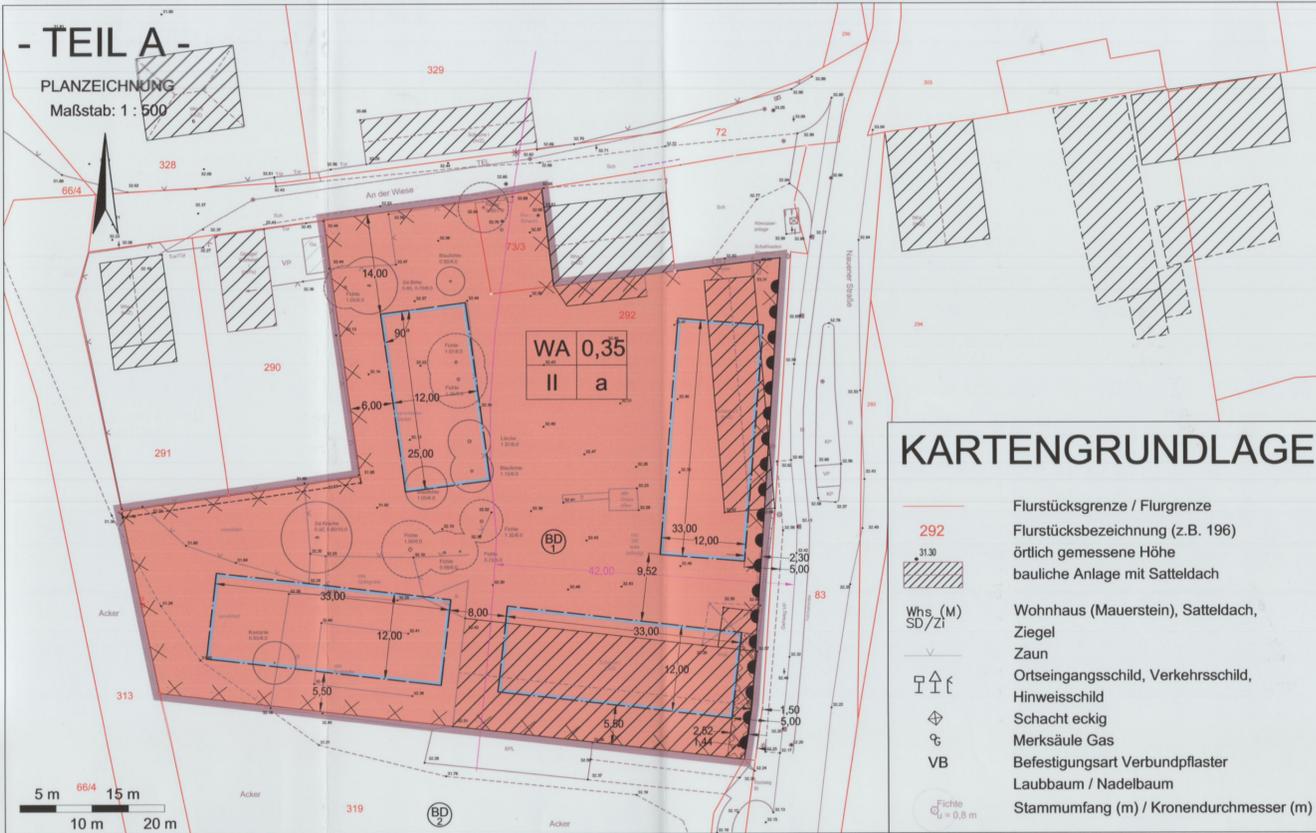
1 x Errichtung eines Schwalbenhauses, 1 x Nistkasten für Hausrotschwanz

Einsichtnahemöglichkeit Rechtsvorschriften und Normen

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannten Rechtsvorschriften und Normen liegen in der Stadt Nauen (Fachbereich Bau) zur Einsichtnahme bereit.

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
 Maßstab: 1 : 500



KARTENGRUNDLAGE

| | |
|--|---|
| | Flurstücksgrenze / Flurgrenze |
| | Flurstücksbezeichnung (z.B. 196) |
| | örtlich gemessene Höhe |
| | bauliche Anlage mit Satteldach |
| | Wohnhaus (Mauerstein), Satteldach, Ziegel |
| | Zaun |
| | Ortseingangsschild, Verkehrsschild, Hinweisschild |
| | Schacht eckig |
| | Merksäule Gas |
| | Befestigungsart Verbundpflaster |
| | Laubbaum / Nadelbaum |
| | Stammumfang (m) / Kronendurchmesser (m) |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN | |
|-----------------------------|--|
| (1.) ... (15.) | Nummerierung laut Planzeichenverordnung |
| (1.) | Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet |
| | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1 BauNVO § 1 Abs. 2 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| (2.) | Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. |
| | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. 0,35 § 19 BauNVO |
| (3.) | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. |
| | § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. II § 20 BauNVO |
| (4.) | Bauweise, Grenze Baugrenze |
| | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO |
| (5.) | Abweichende Bauweise |
| | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| (6.) | Verkehrsflächen |
| | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| (7.) | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| | |
| (8.) | Sonstige Planzeichen |
| | § 9 Abs. 7 BauGB |
| (9.) | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans |
| | |
| (10.) | Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind |
| | § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB |
| (11.) | Planzeichen ohne Normcharakter |
| | Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter) |
| (12.) | Kennzeichnung der 42 m-Linie aus der textlichen Festsetzungen 3.1 |
| | |
| (13.) | Darstellung der dem Plangebiet nächstgelegenen Fahrbahnmittle |
| | |
| (14.) | Darstellung der dem Plangebiet nächstgelegenen Straßenbegrenzung |
| | |
| (15.) | Nutzungsschablone |
| | 1. Art der Nutzung 2. Zahl der Vollgeschosse 2. Bauweise 2. Grundflächenzahl |
| (16.) | Nachrichtliche Übernahme |
| | Bodendenkmal nach Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Havelland (Stand: 31.12.2020) Nr. 1: 51037 Nr. 2: 51106 |
| (17.) | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
| | § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB |

- TEIL B -

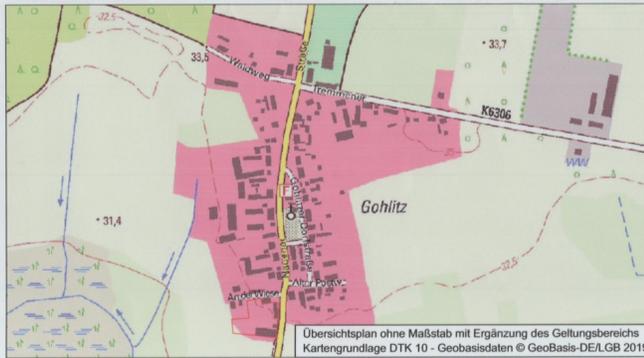
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- überbaubare Grundstücksfläche, Grundfläche, Grundstücksgröße, Bauweise, von Bebauung freizuhaltende Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB; § 16 Abs. 3 Nr. 1; § 22 und 23 Abs. 3 Satz 2 und § 19 BauNVO
- Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO höchstens um 30% überschritten werden.**
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.**
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.**
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Herstellung von Wegen sowie von befestigten Umfahrten ausschließlich in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.2 zulässig. Einfriedungen in vorgenannter Fläche mit Mauern (auch Mauersockel) sind unzulässig. Eine Begrünung der vorgenannten Fläche ist ausschließlich mit einer Rasenansaat zulässig.**
- Immissionsschutz**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018-01 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:
R'w,ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind auch die luftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in einem Bereich von ca. 42 m von der Straßenbegrenzung zu berücksichtigen (maßgeblicher Nacht-Berurteilungspegel ≥ 50 dB(A)).
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens 22-016-10V1 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Wohngebiet An der Wiese“ Ortsteil Wachow (Gohlitz) 14641 Nauen vom 06. April 2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamt bewertete Bauschalldämm-Maße R'w,ges erforderlich sind.**
- Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb des Flurstücks 292 (Gemarkung Wachow, Flur 5) sind 30 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 70 Sträucher der Sortierung 60-100, 2xv anzupflanzen und zu erhalten - flächenbezogen je angefangene 164 m² ein Baum und je angefangene 70 m² ein Strauch. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.**
- 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 Rasenschutzmatten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.**

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./20, [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 |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Carpinus betulus | Hainuiche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweifgriffiger Weißdorn |
| Crataegus Hybridus agg. | Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besen-Ginster |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus alnus | Faulbaum |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus sylvestris agg. | Wild-Äpfel |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus pyrastrer agg. | Wild-Birne |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina agg. | Hundsrose |
| Rosa corymbifera agg. | Heckenrose |
| 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 pentandra | Lorbeer-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 | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
| Ulmus x hollandica | Bastard-Ulme |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |



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, Ortsteil Wachow (Gohlitz) Bebauungsplan "Wohngebiet An der Wiese"

Planbereich: Gemarkung Wachow, Flur 5
 Flurstücke 73/3 (tlw.), 292 (tlw.)
 Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (03.06.2020); ÖbVl Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen
 Planungsstand: Satzungsfassung, April 2022

Planverfasser:

 Ingenieurgesellschaft alkenrehe mbH
 Kobergasse 26 - 14641 Nauen - Tel. 03321974250 - Fax 03321974250