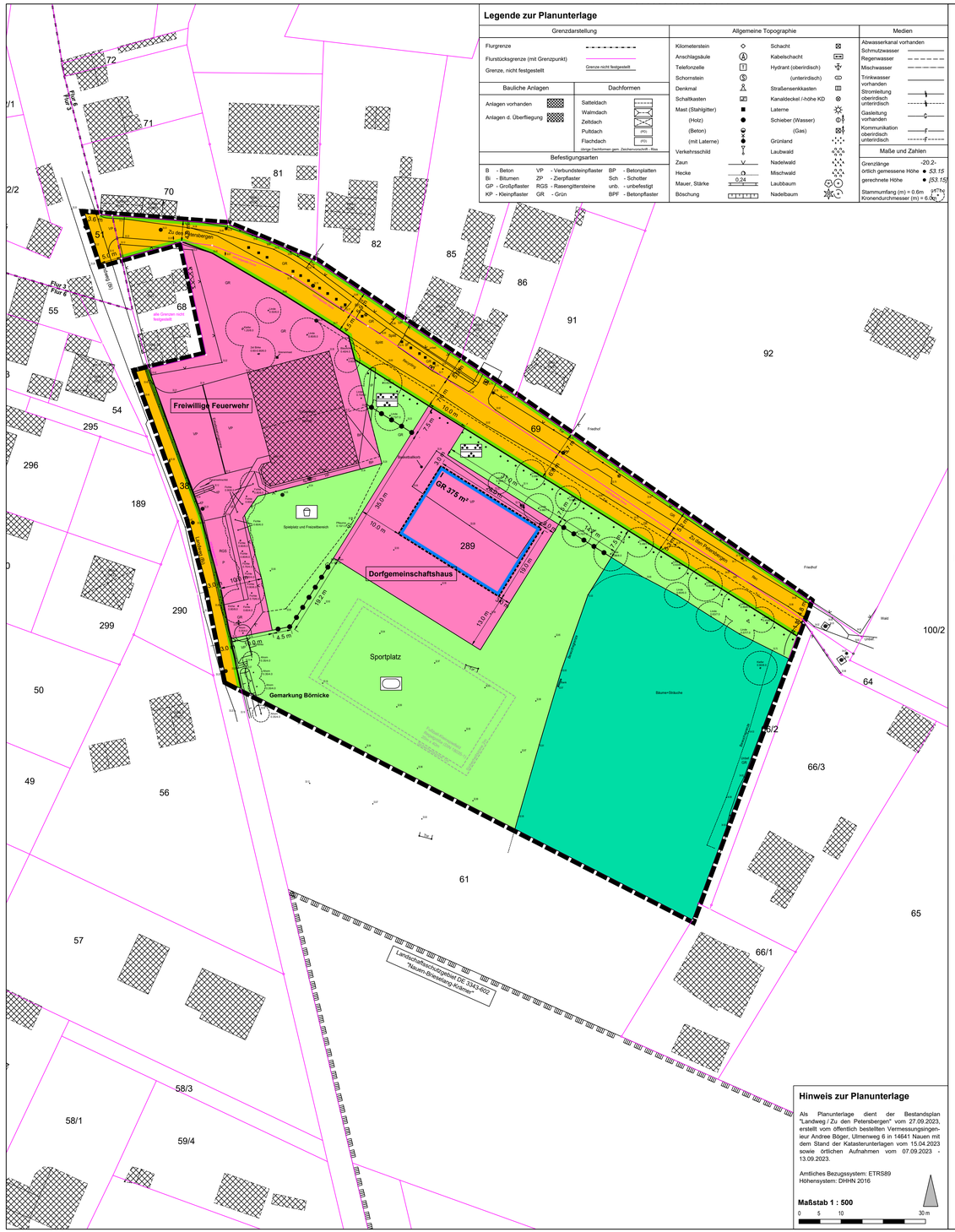


## Legende zur Planunterlage

## Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Bestandsplan "Landweg / Zu den Petersbergen" vom 27.09.2023, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Andree Böger, Ulmenweg 6 in 14641 Nauen mit dem Stand der Katasterunterlagen vom 15.04.2023 sowie örtlichen Aufnahmen vom 07.09.2023 - 13.09.2023.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN 2016

**Maßstab 1 : 500**

0 5 10 30 m

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Stellplätze**

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: **Freiwillige Feuerwehr**

**Dorfgemeinschaftshaus**

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. **GR 375 m²** — Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

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

**Baugrenzen**

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Sportplatz, Grünpromenade, Kinderspielplatz

**Flächen für Wald**

Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

## Weitere Planzeichen ohne Normcharakter

10.6m — Bemaßung der Länge in Meter

## Hinweise

**Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht Brandenburg**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" grenzt mit seiner südlichen Geltungsbereichsgrenze an das **Landschaftsschutzgebiet DE 3343-602 „Nauen - Brieselang - Krämer"**.

Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen - Brieselang - Krämer" vom 7. Januar 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

# Textliche Festsetzungen

**Flächen für den Gemeinbedarf**

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus" darf die zulässige Grundfläche durch die Befestigung ebenerdiger Flächen (z.B. für die Errichtung von Wegen und Aufenthaltsbereichen) um bis zu 375 m² auf insgesamt 750 m² überschritten werden, sofern diese in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO*

**Öffentliche Grünflächen**

2. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünpromenade" sind bauliche Anlagen mit Ausnahme überdachter Sitzmöglichkeiten zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m² unzulässig. Die vorhandenen Laubbäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten.

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

**Anpflanzgebote**

3. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene vier PKW-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelt anzulegenden Baumscheiben beträgt 10 m².

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

4. Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl. / 20, [Nr. 9], S. 203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu verwenden.

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

5. Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie von Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

6. Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

**Gestalterische Festsetzungen**

7. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Fahrbahnhöhe zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig.

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

**Sonstige Festsetzungen**

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

   *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

# Hinweise

**Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" 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).

Zur Vermeidung von Störungen von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

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. Hierauf 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.

**Gehölzschutzsatzung**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" mit Ausnahme der im Plangebiet gelegenen Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 30. Oktober 2018.

Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Nauen. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich mit Begründung an die Stadtverwaltung zu richten. Dem Antrag ist ein Bestandsplan mit aussagekräftigen Fotos beizufügen, auf denen die auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile nach Standort, Art, Höhe, Stammumfang, Kronendurchmesser sowie Bestandsgebäude maßstäblich bzw. vermaßt dargestellt sind.

Genehmigungen oder Befreiungen werden schriftlich erteilt. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauflagung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

**Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg**

Bei einer rund 3.251 m² großen Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Flurstück 289, Flur 6, Gemarkung Börnicke handelt es sich gemäß Stellungnahme der Oberförsterei Brieselang als örtlich zuständige untere Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 17.04.2024 (Gesch.Z.: LFB_SEBE_Obf-Briese-3600/676+111#140428/2024) um **Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG)**. Das Waldgebiet wird im Waldverzeichnis der unteren Forstbehörde unter der Forstabteilung „5839 a5" geführt. In der Waldfunktionskartierung sind für die im Plangebiet gelegenen Waldflächen die **Waldfunktionen „Klimaschutzwald"** und **„Erholungswald in der Intensitätsstufe 1"** festgelegt.

Maßnahmen, die einer zeitweiligen Waldumwandlung gleichkommen, wie z.B. das Ablagern von Baumaterial oder das Anlegen einer Baustraße, sind zu unterlassen. Das allgemeine Betretungs- und Aneignungsrecht nach § 15 LWaldG ist zu gewährleisten. Eine Einzäunung, bzw. Sperrung der Forstfläche ist nur nach den in § 18 Abs. 3 LWaldG genannten Gründen zulässig. Die Vorschriften zum Umgang mit Feuer gemäß § 23 LWaldG sind zu beachten.

Mit Umsetzung der Planung ist **keine Inanspruchnahme von Waldflächen** verbunden. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde ist der Erhalt des Waldes im Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" kartenmäßig dargestellt und schriftlich fixiert. Aus Sicht der Oberförsterei Brieselang bestehen somit **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.

**Niederschlagswasserbeseitigungssatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" gilt die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen vom 16. Dezember 2020, in Kraft getreten am 1. Januar 2021.

**Niederschlagswasserabgabensatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" gilt die Niederschlagswasserabgabensatzung über die Erhebung von Gebühren und Kostenersatz der Stadt Nauen vom 16. Dezember 2020, in Kraft getreten am 1. Januar 2021.

**Stellplatzbedarfssatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" gilt die Satzung über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Nauen vom 29. Oktober 2019.

# Verfahrensvermerke

**Ausfertigung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" OT Börnicke in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss - Nummer: .....) und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" OT Börnicke mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen vom ..... übereinstimmt.

Der Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" im OT Börnicke der Stadt Nauen wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, .....

.....
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" OT Börnicke sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom ..... bis einschließlich zum ..... 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 bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche am Landweg" im OT Börnicke der Stadt Nauen ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, .....

.....
Bürgermeister

# Katastervermerk

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

....., .....

.....
Hersteller der Planunterlage

# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Börnicke
Marsche
Ketzin
Brieselang
Staaken
Berlin
Dallgow-Döberitz
Elstal
Wustermark
Hohenneuendorf
Bergerdorf
Eiswerder
Gatow
Kladow
Groß Glienicke
Alt-Stahnsdorf
Nikolassee
Wannsee
Potsdam
Babelsberg
Babelsberger Straße
Potsdamer Straße
Alte Poststraße
Am Anger
Dorfstraße
Hauptstraße
Am Kiesteich
Alte Kiesgrube
Am Bullenstall
Am Sportplatz
Am Feldberg
Am Dorfanger
Zu den Feldbergen
Dorfaue
Ringstraße
Ringstraße
Am Dorfteich
Am Lehmbahn
Am Lehmbahn
Dorfstraße
Marsche Straße
Ketzerschleuse
Ketzerschleuser Straße
Mittelweg
Mittelweg
Ulmenweg
Ulmenweg
Wasserweg
Poststraße
Dorfstraße
Alte Dorfstraße
Alte Dorfstraße
Dorfstraße
Dorfstraße