



Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer".

Darstellung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

-unmittelbar östlich angrenzend, im gleichen Flurstück wie das B-Plangebiet, in der Gemarkung Börnicke, Flur 4, Flurstück 302

Insgesamt sind 15 Bäume der Sortierung 2 xv, 10-12 und 782 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 auf 2.330 m² Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Vorhabengebiet jedoch der Fundplatz Börnicke „Lese fund deutsches Mittelalter, Einzelfund Ur- und Frühgeschichte“ befindet. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern zu rechnen ist, wird auf Berücksichtigung des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes aufmerksam gemacht.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließungsstraße "Kanzlers Grund" ist eine Privatstraße, die sich zusammen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auf demselben Flurstück befindet: Flurstück 302, Gemarkung Börnicke, Flur 4.

Auf Privatstraßen ist zugunsten der Eigentümer/Nutzer der darüber erschlossenen Grundstücke ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL-Recht) einzutragen. Dies ist auch zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einzutragen, die die Straße befahren und/oder ihre Leitungen im Bereich der Privatstraße verlegen.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II
0.3	▲
a	ZWE
SD, WD, KWD	30-45
- Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - hier: Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen ohne Normcharakter

Vermassung in Metern

Pflanzlisten

Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten. Empfohlene Apfelsorten, Birnensorten, Kirschensorten, Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streubestandbau im nordwestlichen Brandenburg (Schwärzel & Schwarzel 2004, Heller et al. 2005, Schrägg & Tschiskale 2007). Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007); Standortansprüche nach SCHWARZEL & SCHWARZEL (2004).

Gehölzart	Code/Fo	V0
BAÜME		
Acer campestre	Feldahorn	x
Acer platanoides	Spitzahorn	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x
Alnus glutinosa	Schwarzalnde	x
Betula pendula	Sand-Birke	x
Betula pubescens	Moor-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x
Fraxinus albus	Gemeiner Faulbaum	031
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	x
Juniperus communis L.	Gemeiner Wacholder	041
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel	052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	x
Populus nigra	Schwarzpappel	x
Populus tremula	Zitterpappel	x
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x
Prunus pedunculata	Trauben-Kirsche	x
Prunus pyramidalis	Wild-Birne	061
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Salix alba	Silber-Weide	103
Salix aurita	Ohre-Weide	109
Salix caprea	Sau-Weide	106
Salix fragilis L.	Bruch-Weide	108
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
Sorbus aucuparia	Eberesche	126
Sorbus komarovii	Eberesche	133
Tilia cordata	Winterlinde	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x
Ulmus glabra	Berg-Ulme	138
Ulmus laevis	Feld-Ulme	138
Ulmus minor	Feld-Ulme	139
STRÄUCHER		
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze	006
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartweigel	013
Cornus arvensis	Straußweiden	014
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	017
Crataegus hybridus agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Conium maculatum	Pflaumenblütchen (Spindelstrauch)	039
Prunus spinosa	Schlehe	060
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	062
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera	Hackden-Rose	202
Rosa rugifolia agg.	Wien-Rose	203
Rosa villosa agg.	Kleinblättrige-Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205
Salix cinerea	Grau-Weide	107

Apfelsorte	Birnensorte	Kirschensorte	Pflaumen- und Zwetschensorten
Altkrone	Bosc's Flaschenbirne	Buttners Rote Knorpelkirsche	Anna Späth
Altmärker Goldrenette	Clapps Liebling	Große Prinzesskirsche	Graf Athanas Renekode
Ananasbirne	Conférence	Große Schwarze Knorpelkirsche	Große Gräna Renekode
Baumrose Renette	Carlotta Buttenbirne	Kanzlers Frühe	Hausweische
Bellespich	Gute Luise von Anvers	Wendische Braune	Königin Viktoria
Bookoop	Gallin von Paris		Mabelle aus Nancy
Bretbacher	Kuistliche von Chameu		Mitabelle aus Nancy
Cox Orange Renette	Kuschelbirne		Ordnopfaume
Croncels	Madame Verte		The Czár
Danziger Kantapfel	Doppelte Philippbirne		
Bellespich			
Gehelmat Brouhahn			
Gelber Edelapfel			
Goldparmäne			
Gehelmat Dr. Oldenburg			
Gravensteiner			
Großer von Bismarck			
Jakob Lebel			
Jakob Fischer			
Roter James Grievé			
Kaiser Wilhelm			
Landsberger Renette			
Ontario			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Bookoop			
Roter Edelapfel			
Rote Sternrenette			
Rheinischer Bohnapfel			
Prinzapfel			
Schöner von Nordhausen			

-TEIL B-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern eine jeweilige Einzelprüfung ergibt, dass sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, ihr Beeinträchtigungspotenzial auf die Umweltbelange gering ist und insgesamt die Wohnnutzung im Baugebiet deutlich überwiegt:

 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis einschließlich 5 BauNVO:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Grundstücksgrößen, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 u. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. §§ 18, 19 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einzelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 750 m² zulässig.

2.2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:
Pro Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit einer Länge von maximal 15 m (Länge parallel zur Erschließungsstraße) zulässig.

2.4 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 und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.
- Örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1 BbgBO**

3.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten ausschließlich für die Hauptanlage.

3.2 Die Fläche zwischen der der westlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Gebäudelfucht der Hauptanlage und westlicher Geltungsbereichsgrenze - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - ist je Grundstück als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Eine Überschreitung ist unzulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG**

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) ist je angefangener 276 m² überbaute Grundstücksfläche 1 Baum und je 11,3 m² überbaute Grundstücksfläche ein Strauch anzupflanzen und zu erhalten. Das entspricht insgesamt 5 Bäumen und 122 Sträucher. Adäquat können pro Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Immissionsschutz**

6.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w, ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'w, ges = La - KRaumart$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die luftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeurteilung zwingend zu beachten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind

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 und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Nauen, den

(Unterschrift)
- Der Bürgermeister -

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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, sind am im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. / Jahrgang 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 Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den

(Unterschrift)
- Der Bürgermeister -

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 14.01.2022 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.

Nauen, den

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Stadt Nauen

Ortsteil Börnicke

Bebauungsplan

"Wohngebiet Kanzlers Grund"

Übersichtsplan ohne Maßstab mit Ergänzung des Geltungsbereichs (rot)
Kartengrundlage Orthophoto - © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Abruf Februar 2023)

Rechtsgrundlagen:

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

Planbereich: Gemarkung Börnicke
Flur 4
Flurstück 302 (tlw.)

Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (17.01.2023)
ObVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14612 Nauen

Planungsstand: Entwurf (zweistufiges Verfahren)
16.09.2024

Planverfasser: IGF
IngenieurGesellschaftFalkenrehde mbH
Geschwister-Scholl-Straße 53 - 14471 Potsdam - Tel. 0331 740363 50