

Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 8 BauNVO]

- 1.1 Im Baugebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Anlagen für sportliche Zwecke können im Baugebiet GE nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2. und Nr. 3. BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Für die Teilgebiete GE Nord und GE Süd des Baugebietes GE werden folgende Emissionskontingente festgesetzt:

GE Nord tags: $LEK_i = 70 \text{ dB(A)}$,
nachts: $LEK_i = 52 \text{ dB(A)}$,

GE Süd tags: $LEK_i = 65 \text{ dB(A)}$,
nachts: $LEK_i = 43 \text{ dB(A)}$.

3 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Im Baugebiet GE sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Im Baugebiet GE ist für die Herstellung von Besucher-Stellplätzen sowie von nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss).

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

- 5.1 Im Baugebiet GE sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Sortierung 3 xv, 12-14 zu pflanzen.
Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- 5.2 Das Baugebiet GE ist zudem mit mindestens 10 Laubbäumen zu begrünen. Für die Pflanzungen sind Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 zu verwenden.
Im Baugebiet GE sind des Weiteren mindestens 500 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 als Hecken oder Gehölzgruppen zu pflanzen.
Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- 5.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist auf einer Fläche von 1.200 m² eine Streuobstwiese mit insgesamt 12 Obstbäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 anzulegen.

Es sind mindestens 5 verschiedene Sorten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Der Unterwuchs der Streuobstwiese ist als Extensivgrünland anzulegen.

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB]

Auf der Fläche „E+N“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzung von 15 Laubbäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 sowie 600 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 zu ergänzen.

Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

7 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8 Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen [§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO und § 2 Abs. 2 BbgBO]

Im Baugebiet GE sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche, die innerhalb der zwischen den Punkten A-B-C-D-A verlaufenden Baugrenzen liegt, Gebäude i.S.v. § 2 Abs. 2 BbgBO unzulässig.

Pflanzenliste 1

(Liste gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrater agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide / Kopf-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix cinera	Graue Weide
Salix pentandra	Lorbeer Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandelweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2

(Artenwahl auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“ der Humboldt-Universität zu Berlin)

Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Alkmene, Altmärker Goldrenette, Ananasrenette, Baumanns Renette, Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Cox Orangenrenette, Croncels, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Geheimrat Breuhahn, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Goldrenette von Blenheim, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter James Grieve, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Prinzenapfel, Schöner von Nordhausen

Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Bosc' s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Arvanches, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Kruschkenbirne, Madame Verte, Doppelte Philippsbirne

Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Werdersche Braune

Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Anna Späth, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Mirabelle aus Nancy, Ontariopflaume, The Czar

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 29.10.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 06.10.2022),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

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 1. 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 müssen, 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.

Altlastenverdacht

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland unter der Registriernummer 0334631857 als Verdachtsfläche erfasst.

Da mit der geplanten Neuentwicklung teilweise eine sensible Nutzung des Geländes erfolgen wird und das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Unbedenklichkeit spätestens im Genehmigungsverfahren der konkreten Einzelbauvorhaben durch entsprechende Gefährdungsabschätzungen und gutachterliche Untersuchungen nachzuweisen. Der Umfang der notwendigen Untersuchungen richtet sich nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Zusätzlich sollten aber auch die nutzungsspezifischen Schadstoffe berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, den genauen Umfang der Untersuchungen im Vorfeld mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind vorzulegen und die Erkenntnisse zum Altlastenverdacht sind anschließend in die weitere Planung mit einzubeziehen.