

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:500 (im Original)



Kartengrundlage

Katasterbestand: 22.11.2022
Stand der Topografie: 02.08.2023
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Thomas Jacobet
Freimuthstraße 40
14612 Falkensee

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: L<sub>eq</sub> = 70 dB(A), nachts: L<sub>eq</sub> = 52 dB(A)
GE Süd tags: L<sub>eq</sub> = 65 dB(A), nachts: L<sub>eq</sub> = 43 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 Wegflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Verfestigung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenvergruss).
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 Streuwiese 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 Streuwiese 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
(Für die Artenwahl auf Grundlage der Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obst- und Obsterntenvielfalt in Brandenburg der Humboldt-Universität zu Berlin)
Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg
Alkmene, Altmärker Goldrenette, Ananasrenette, Baumrassen Renette, Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Cox Orangenrenette, Concels, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Geheimrat Breuhahn, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Goldrenette von Blenheim, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Roter James Grieben, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Roter Eiseraffel, 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 Aranches, Grafen von Paris, Köstliche von Charnay, Kuschelbirne, Madame Verte, Doppelte Philippsbirne
Kirschenorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg
Baltines Rote Knorpelkirsche, Große Finassinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Werdersche Braune
Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg
Anna Späth, Graf Althans Renekode, Große Grüne Renekode, Hauszweitsche, Königin Viktoria, Mirabelle aus Nancy, Ontarioflaume, Die Czar
Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, Betula pubescens, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus alnus, Fraxinus Excelsior, Malus sylvestris, Pinus sylvestris, Populus nigra, Populus tremula, Prunus avium, Prunus padus, Pyrus pyralis agg., Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Salix x rubens (S. alba x fragilis), Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Ulmus laevis, Ulmus minor, Ulmus x hollandica

Hinweise (ohne Normcharakter)

- Artenerschwerpunkt (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 geschützter 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 Registrierummer 034631857 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.

Nachrichtliche Übernahmen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:
• Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 29.10.2019),
• Stellplatzabbesatzung der Stadt Nauen (vom 06.10.2022),
• Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
• Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise
Baugrenze
A...D Bezeichnung in Verbindung mit Textfestsetzung 8
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
ö öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
pr private Grünflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und 25 b) BauGB)
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
E+N Maßnahmen gemäß Textfestsetzung 6
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes GE i.V.m. Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m. Textfestsetzung 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung der Teilgebiete GE Nord und GE Süd innerhalb des Baugebietes GE i.V.m. Textfestsetzung 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
Winkelbemäßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlagen

- vorhandener Gebäudebestand
5 Hausnummer
Einfriedungen (Bestand)
Böschung (Bestand)
45,25 Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)
Einzelbaum (Bestand)
322 Flurstücksnummer
Nordpfeil

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Markee, Flur 011, Flurstücke 64 teilweise, 66 teilweise und 322

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

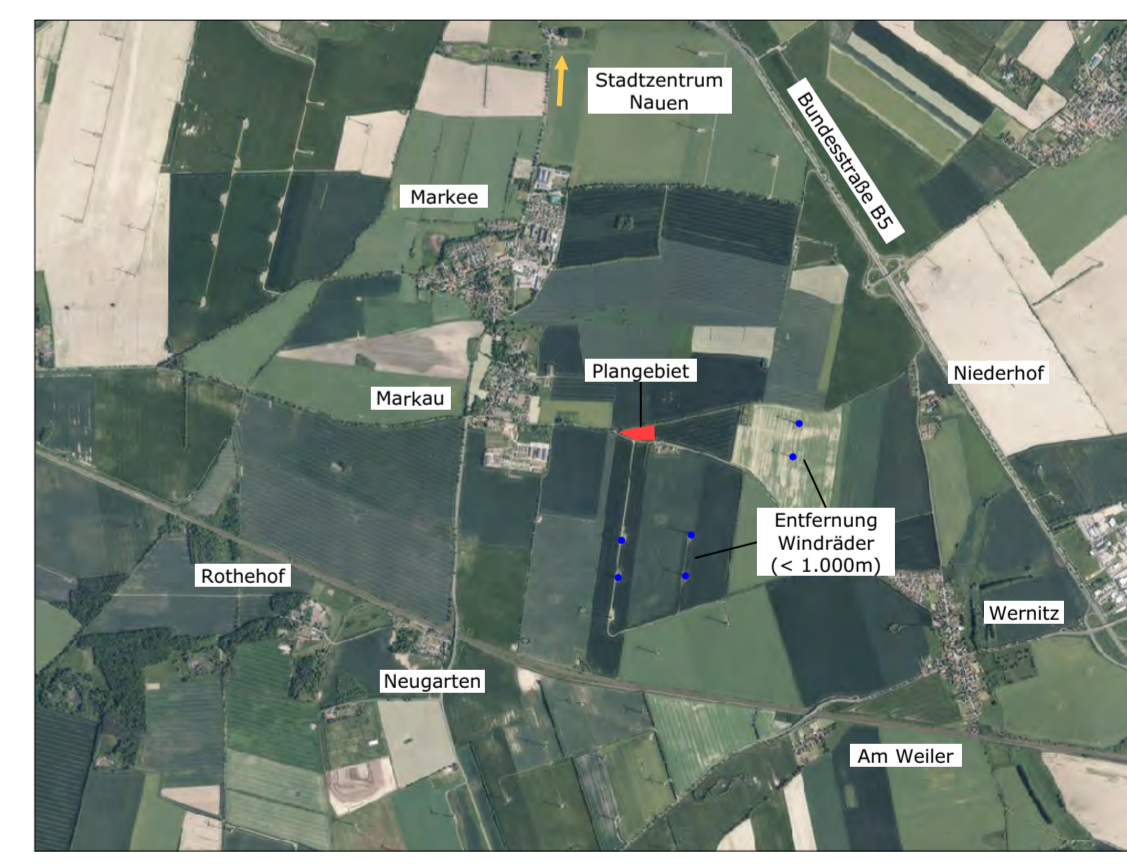
Verfahrensvermerke

- 1 KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Falkensee, den ..... Hersteller der Planunterlage
2 SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Nauen, den ..... Bürgermeister
3. GENEHMIGUNG
Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Nauen, den ..... Landkreis Havelland
4. AUSFERTIGUNG
Der auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ..... als Satzung beschlossene und mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigte Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Nauen, den ..... Bürgermeister
5 BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, die Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde 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. .... ortsüblich bekanntgemacht 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.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Nauen, den ..... Bürgermeister

Stadt Nauen



Bebauungsplan "Ausbau Wernitzer Weg 5"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburg Viewer, Download vom 05.09.2023 -

Träger des Planverfahrens
2. Entwurf
2. Entwurf - noch nicht rechtsverbindlich
Planverfasser
Dipl.-Ing. Georg Lehr-Eigen
Architekten + Stadtplanner
Mottzstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030-36412790
Planungsstand: 22. Mai 2025