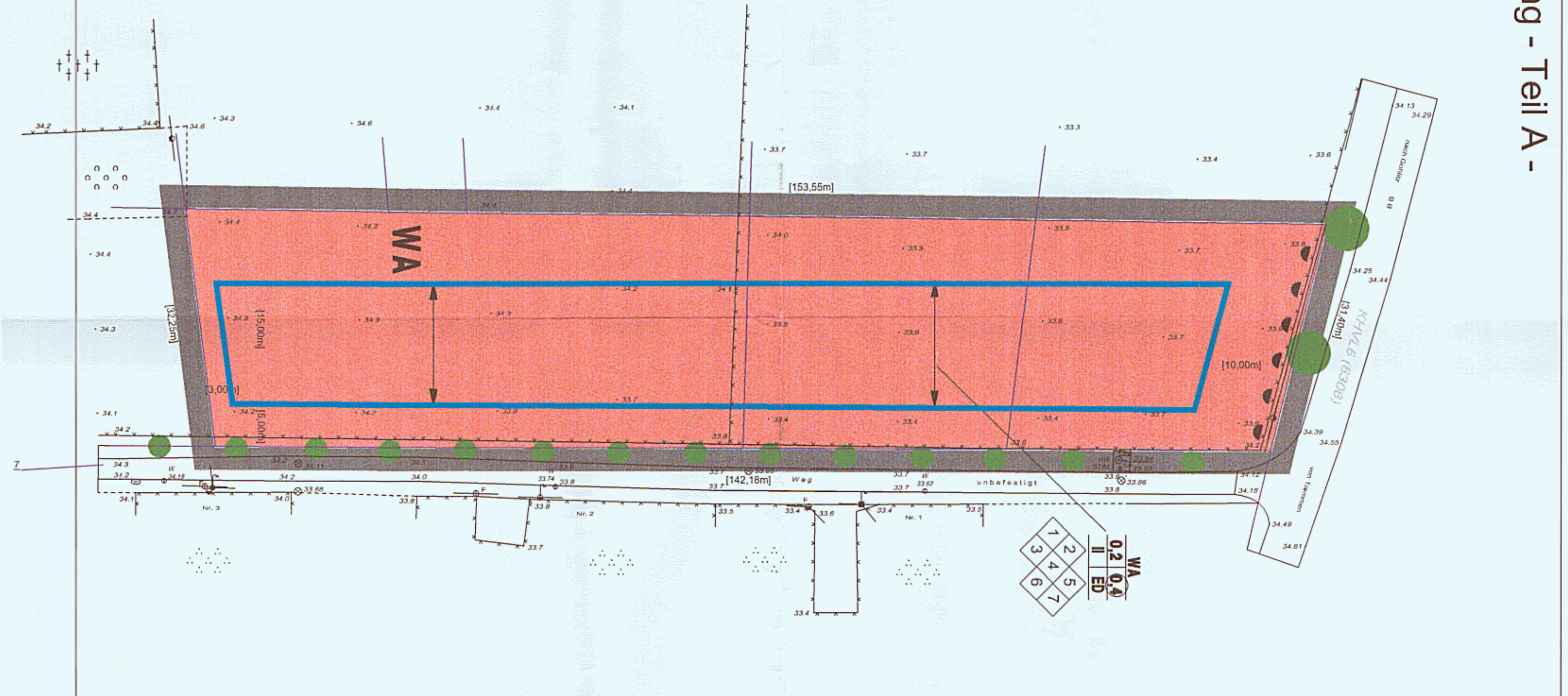


# BEBAUUNGSPLAN NR.02/2002 "PAPPELWEG" DER STADT NAUEN OT WACHOW/ NIEBEDE

## Planzeichnung - Teil A -

M 1:500



0,2	0,4
II	ED
1	2
3	4
5	6
7	8

1. Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausbreitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

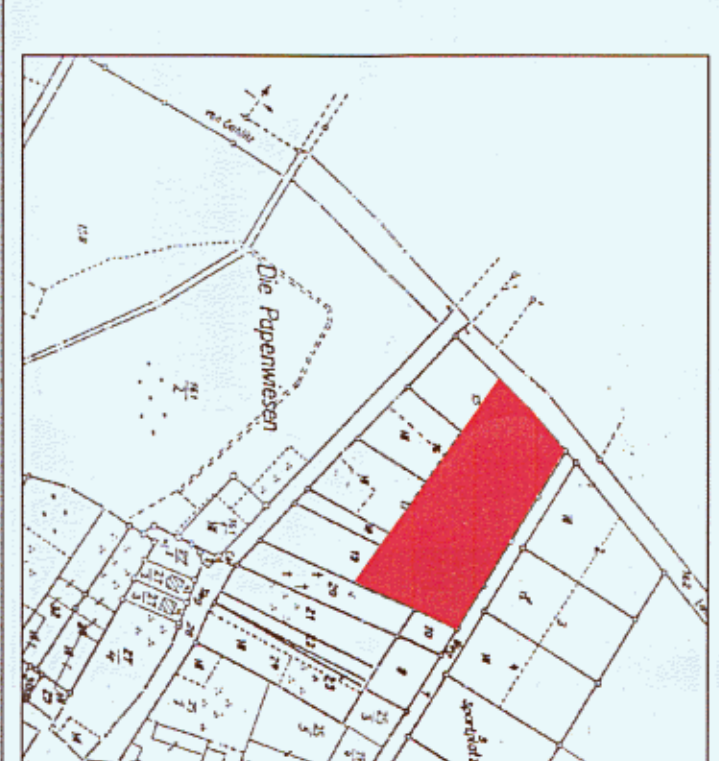
Art und Maß der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
0,20 Grundflächenzahl (GRZ)	§9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB i.V.m. §16 BauNVO
0,40 Geschoßflächenzahl (GFZ)	§9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB i.V.m. §16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB i.V.m. §16 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB i.V.m. §22 und 23 BauNVO
Sonstige Planzeichen	
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BaUGB
— Frischlinie	§ 9 Abs. 4 BaUGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BgBO
● Baumbestand	
[0,00m] Maßzahlen für die Vermessung der zeichnerischen Festsetzung z.B. 3,00, Angaben in Meter	
33,8 Geländehöhen in Meter DHHN, z.B. 33,8	

## - Teil B -

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BaUGB (Ausgleich und Ersatz)
2	Als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind je angelegter 100 m <sup>2</sup> maximal überbaubare Fläche 2 Obstbäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Einhaltung der Baulinien in der Landschaft nicht zu gefährden und die Kompensation für die erforderliche Vermessung zu ermöglichen, sind die Grenzen der Bauparzellen zu versetzen. 50 % ihrer Länge mit einer zentralen kreisförmigen Hecke zu bestreuen. Je angelegten 100 m <sup>2</sup> maximal überbaubarer Fläche sind 28 m <sup>2</sup> Hecke (Pflanzplan pro m <sup>2</sup> ) zu pflanzen und zu erhalten.
3	An Nebengebäuden sind funktionale Flächen von nicht als 5 m in Länge durch Kelleröffnungen zu begrünen. Zulässig sind: Eiben-Frieden-Weiden, Wilder-Weiden-Prinzenerosensortensorten.
4	Pflanzenschutz: 1. Pflanzen je angelegter Meter
5	Garten, Grün- und offene Stellplätze sind außerhalb der deckungsbereichen Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Erschließungsanlagen von Verkehrsmitteln (Vorgarten) zu pflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass die Pflanzung nicht als Verengung der Straßen parallel zur Straßeneinfahrt die Fußgänger gefährdet.
6	Stiefelien und Hortensien sind, soweit nicht andere Bestimmungsziele eine Verpflanzung erforderlich ist, mit einem wasser- und luftundurchlässigen Belag auszurichten. Zulässig sind Schirmen, Baumdecken, Terrassenbänke oder Pflanzentischen mit Rasenflächen sowie Stiefelien. Der Fußbodenbelag der Pflanzentischen ist 1,3 cm hoch zulässig ist ein Bodenrahmen, Asphaltdecke, sowie eine Fußbodenbelagung.
7	Die Dämmung von Gebäuden wird auf zwischen 38° und 40° festgelegt. Die Dämmung wird als Schichten festgelegt, wobei Kollegsmaßnahmen auszuweisen zulässig sind.
8	Gangentwässer können abweichend von der festgesetzten Dämmung und -anfangung mit einem Raschloch, Pflanz- oder Schloßplan erfüllt werden. (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

### Verfahrensvermerke

- Aufgaben aufgrund des Auftragsvertrages des Entwurfsvertrag vom 18.10.2002. Die erforderliche Bekanntmachung des Auftragsvertrages ist im A.M. 02 erfolgt. Namen, den: *[Signature]*
- Die für Raumplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesplanungsgesetz vom 6. April 1995 (GBl. Brandenburg I S. 210) beauftragt worden. Namen, den: *[Signature]*
- Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BaUGB ist am 11.9.2003 durchgeführt worden. Namen, den: *[Signature]*
- Die von der Planung betriebene Bürgerbeteiligung ist mit dem Schreiben vom 11.9.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden. Namen, den: *[Signature]*
- Die Gemeinderatung hat am 11.9.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt. Namen, den: *[Signature]*
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Teil B und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BaUGB für die Zeit vom 22.10.02 bis zum 02.11.02 öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge zur Änderung der Auslegung von jedem amtschlichtlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 02.11.02 öffentlich bekannt gemacht worden. Namen, den: *[Signature]*
- Der Gemeinderat hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.02 geprüft. Das Ergebnis ist festgelegt worden. Namen, den: *[Signature]*
- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Teil B, wurde am 22.10.03 genehmigt. Die Genehmigung ist festgelegt worden. Namen, den: *[Signature]*
- Die Bekanntmachung wurde durch den Sachbearbeiter der Bauverwaltung, der Genehmigung vom 22.10.03, öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung ist am 20.9.2003 im A.M. 02 erfolgt. Namen, den: *[Signature]*
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Teil B, wird hiermit ausgestellt. Namen, den: *[Signature]*



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baurechtsbuch (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des OLGVertrags vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I/92, S. 208), zuletzt geändert durch das 2. Änderungsgesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I/2004, S. 106)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

**Stadt Nauen**  
**ORTSTEIL WACHOW/ NIEBEDE**  
**"PAPPELWEG"**

Vorhabensträger: GBH GmbH  
 An der Schule 12  
 14641 Niebede

**Planbereich:** Gemarkung Wachow, OT Niebede  
**Planungsgrundlage:** Flur 11  
 Furststücke 11/1, 13, 14  
 Lageplan 1,250

**Planungsstand:** Oktober 2003  
 (überarbeitet Februar 2005)

**Planverfasser:** Kränzlinger Ingenieurbüro  
 Birte Nyga  
 Dorfstraße 48  
 16818 Kränzin

Tel.: 03391 501994 Fax: 03391 501959



In Zusammenarbeit mit:  
 Vermessungsamt: Dipl.-Ing. Olav Werny, Am Wald 7, 14656 Brieselang  
 Landschaftsplaner: ELLMANN/SCHULZE GBR, Hauptstraße, 16845 Sieversdorf