



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise gemäß Textfestsetzung 2

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzungen 2

Winkelbeimäßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes mit Eintragung der Vollgeschosse

Einfriedungen (Bestand)

Geländehöhe Bestand (DHHN 92)

Einzelbaum (Bestand)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

geplante Grenze

Nordpfeil

Teil B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Im Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Bauweise; abweichende Tiefe der Abstandsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 2a. BauGB]

Im Baugebiet WA ist an der westlichen Plangebietsgrenze die Bebauung in abweichender Bauweise (a) wie folgt zulässig:

Zwischen den Punkten A und B sowie C und D darf ohne seitlichen Grenzabstand an die Giebel der angrenzenden Bestandsgebäude angebaut werden. Auf allen übrigen Gebäude-seiten sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Im Baugebiet WA ist pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig.

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

Im Baugebiet WA sind zwischen der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flurstück 99 (Straßenverkehrsfläche Alter Postweg) und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung (nicht überbaubare Vorgartenbereiche) Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) unzulässig.

5 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Im Baugebiet WA sind zwischen der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Flurstück 99 (Straßenverkehrsfläche Alter Postweg) und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung (nicht überbaubare Vorgartenbereiche) nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.

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

Im Baugebiet WA ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenrhythmus), unzulässig.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Im Baugebiet WA sind pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder zwei Obstbäume zu pflanzen sowie mindestens 20 m² Strauchpflanzungen aus verschiedenen Gehölzarten in einer Pflanzreihe von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Vorhandene Bäume und Sträucher, welche in ihrer Art und Qualität Satz 1 der Festsetzung entsprechen, sowie Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen sind auf die festgesetzten Pflanzungen anrechenbar.

Empfehlung (ohne Normcharakter)

Pflanzenliste

Folgende in der Pflanzenliste enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Auswahl gebietsheimischer Gehölze

(gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Weiß-Rose	Rosa rubiginosa
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Holz-Apfel	Malus silvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyrastris
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Sonstige geeignete Bäume

Mehlbeere	Sorbus aria
Eisbeere	Sorbus torminalis

Obstbäume alter Sorten

Apfel:	Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grahams Jubiläumapfel, Pommerscher Krummstiel;
Birne:	Alexander Lukas, Boscs Flaschenbirne, Diels Butterbirne, Gellerts Butterbirne;
Kirsche:	Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche;
Pflaume:	Anna Späth, Königin Viktoria

Vogelschutz- und Bienennährgehölze

Felsenbime	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Scheinquitt	Chaenomeles japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des unter Nr. 51.037 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz sowie Siedlung der Bronze- und Eisenzeit“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzablosungssatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020)
- Niederschlagswasserabgabensatzung 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 Fällungen von Bäumen.

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 01. 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, 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.

Kartengrundlage

Katasterbestand: 20.01.2020
Stand der Topografie: 07.01.2020
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Andree Böger
Ulmenweg 6
14641 Nauen

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Wachow, Flur 5, Flurstücke 305 (teilweise)

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.01.2020 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.

Nauen, den 29.04.21
i.v. Böger
Herstellere der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung vom 03.05.2021 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. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 04. MAI 2021
i.v. Böger
Bürgermeister

3 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 03.05.2021 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 51/2021, 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 26. MAI 2021
i.v. Böger
Bürgermeister

Stadt Nauen

Ortsteil Wachow
Gemeindeteil Gohlitz



Bebauungsplan "Gohlitzer Dorfstraße 19"



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030-36412790

Satzung

Planungsstand: 1. März 2021