



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
(1.) ... (15.)	Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
(1.)	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)
(2.)	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,25 § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
(3.)	Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Baugrenze § 23 BauNVO
	offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	private Straßenverkehrsfläche
(9.)	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Bolz-/Spielplatz
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. Bsp. A § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet) § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Planzeichen ohne Normcharakter
	Maßzahlen für die Vermahlung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
	Nutzungsschablone
	1. Art der Nutzung
	2. Grundflächenzahl (GRZ)
	3. Geschossigkeit
	4. Bauweise
	Zuordnung der allgemeinen Wohngebiete

## - TEIL B -

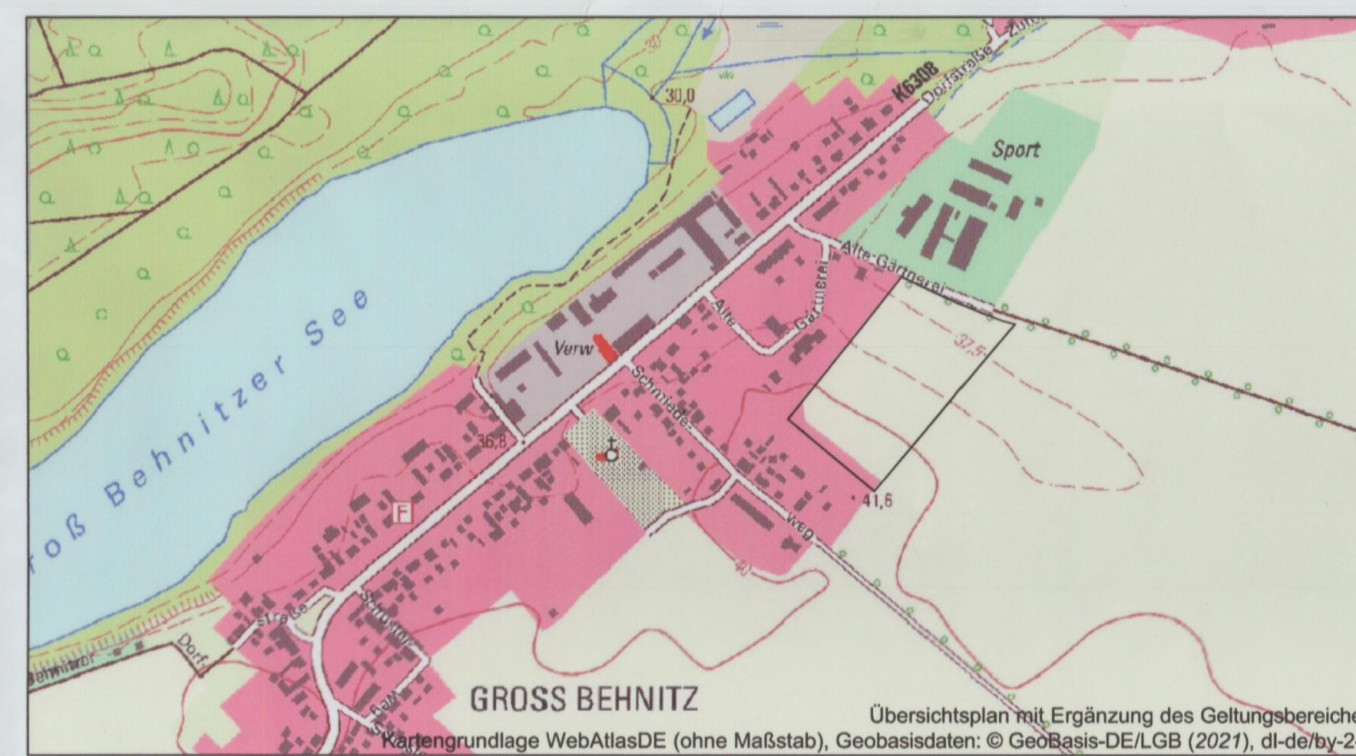
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
  - Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im allgemeinen Wohngebiet (WA)**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
  - Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 6 BauGB; § 22 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Grundfläche
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück für eine Hauptanlage eine maximale Grundfläche (GR) von 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- Grundstücksgröße
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird für neu zu bildende Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und eine Maximalgröße von 1500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- zulässige Anzahl der Wohneinheiten,
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppe und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) sind auf einer Fläche von 2.723 m<sup>2</sup>, insgesamt 46 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 230 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 59 m<sup>2</sup> 1 Baum und 5 Sträucher. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen oder der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist keine gärtnerische Nutzung zulässig.
  - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) sind auf einer Fläche von 977 m<sup>2</sup> insgesamt 17 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 85 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 57 m<sup>2</sup> 1 Baum und 5 Sträucher. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen oder der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist keine gärtnerische Nutzung zulässig.
  - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C) sind auf einer Fläche von 1.532 m<sup>2</sup> insgesamt 26 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 130 Sträucher 2xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten, flächenbezogen je angefangene 59 m<sup>2</sup> 1 Baum und 5 Sträucher. Die festgesetzte Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen oder der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist keine gärtnerische Nutzung zulässig.
  - Je angefangene 150 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets 1 Hochstamm der Sortierung 12-14, 3xv zu pflanzen. Die Pflanzung muss spätestens in der nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
  - Bei Gehölzabgang in den Pflanzflächen A-C sind die Neuanpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode (zwischen 01. Oktober und 30. April) durchzuführen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.
  - Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzwecken) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

## PFLANZLISTE

Bei den Pflanzungsmaßnahmen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABU/20, [Nr. 9], S.203) zu berücksichtigen. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremdem Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LFU) einzuholen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus Hybridus agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pflaenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. aba x fragilis)	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



## RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

## Stadt Nauen, Ortsteil Groß Behnitz Bebauungsplan „Wohngebiet Apfelweg“

Planbereich: Gemarkung Groß Behnitz; Flur 4; Flurstücke 586 und 587  
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (Stand: 04.08.2021)  
Geobüro Michael Peter, Vivaldistraße 5, 15831 Blankenfelde-Mahlow  
Planungsstand: Satzungsfassung, Januar 2022

Planverfasser:  
IGF  
Ingenieur-Gesellschaft alkenreide mbH  
Krausen Str. 26 - 14641 Nauen - Tel. 03321-7470-0 - Fax 03321-7470-20

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Nauen, 07. MRZ. 2022  
(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 21.01.2021 bis einschließlich 22.02.2023 während folgender Zeiten:  
Montag 08:30 - 15:00 Uhr  
Dienstag 08:30 - 17:00 Uhr  
Mittwoch 08:30 - 15:00 Uhr  
Donnerstag 08:30 - 18:00 Uhr  
Freitag nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 08:30 - 12:30 Uhr)  
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Nauen, 17. MRZ. 2022  
(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Nauen, 21.03.2022  
(Siegel) (Unterschrift)  
Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur -

- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 01.03.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.03.2022, Sachverh.-Nr. 331/2022, gebilligt.  
Nauen, 07. MRZ. 2022  
(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.  
Nauen, 17. MRZ. 2022  
(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 21.03.2022 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 21.03.2022 in Kraft getreten.  
Nauen, 30. MRZ. 2022  
(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -

## HINWEISE

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Da die erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, wird der Restkompensationsbedarf auf externer Fläche umgelegt und dort erbracht. Zur Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme sieht die Stadt Nauen die Flurstücke 47 und 48 teilw. der Flur 2 in der Gemarkung Klein Behnitz vor.

Weitere Hinweise zum Bebauungsplan zu naturschutzfachlichen- und rechtlichen Belangen sind ebenfalls dem gesonderten Teil der Begründung - Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Apfelweg“ Ortsteil Groß Behnitz (Stand Januar 2022) - zu entnehmen.