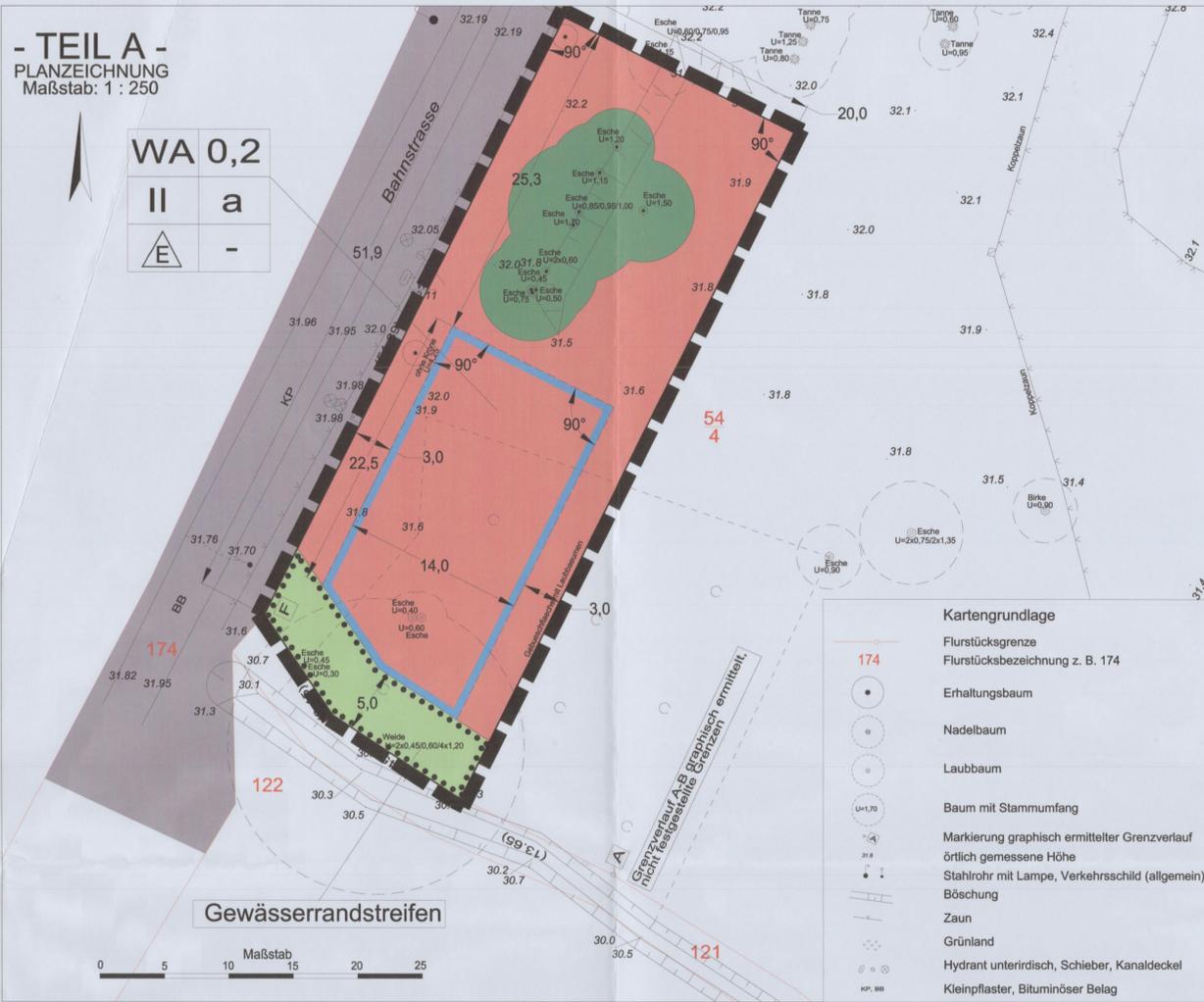


# Bebauungsplan „WA Bahnstraße“, Ortsteil Wachow der Stadt Nauen

- TEIL A -  
PLANZEICHNUNG  
Maßstab: 1 : 250

WA 0,2  
II a  
E -



**Kartengrundlage**

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung z. B. 174
- Erhaltungsbaum
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Baum mit Stammumfang
- Markierung graphisch ermittelter Grenzverlauf
- örtlich gemessene Höhe
- Stahlrohr mit Lampe, Verkehrsschild (allgemein)
- Böschung
- Zaun
- Grünland
- Hydrant unterirdisch, Schieber, Kanaldeckel
- Kleinpflaster, Bituminöser Belag

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
- (1.) Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO  
 § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (2.) Maß der baulichen Nutzung  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO  
 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,2 § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
- (3.) Bauweise, Baugrenze  
**a** Baugrenze § 23 BauNVO  
 abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung 2.1 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
**E** nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- (9.) Grünflächen  
 private Grünfläche Zweckbestimmung: **Gewässerrandstreifen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- (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 mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB
- Erhaltungsbäume
- (15.) Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter  
 Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | - |
- Nutzungsschablone  
 1. Art der Nutzung  
 2. Maß der baulichen Nutzung  
 3. Geschossigkeit  
 4. Bauweise  
 5. Bauweise

## PFLANZLISTE I

Havellandtypisches Obstgehölz zur Anlage einer Streuobstwiese

Kernobst	(Baumanns Renette)
Äpfel	(Schöner von Boskoop, Renette von Montfort)
Baumann	(Apfel aus Croncels)
Boskoop	(Yellow Bellefleur, Metzgers Calvill)
Croncels	(Wintergoldparmäne, Goldrenette)
Erwin Baur	(gelber Mecklenburger, Eisenbahner)
Gelber Bellefleur	(Weißer Klarapfel)
Goldparmäne	(Landsberger Renette)
Jacob Label	
James Grieve	
Klarapfel	
Landsberger	
Ontarioapfel	
Roter Boskoop	
Roter Kantapfel	(Danziger Kantapfel)
Wilhelmmapfel	(Kaiser Wilhelm)
Prinz Albrecht von Preußen	(Albrechtsapfel)
Gravensteiner	(Blumencalvill, Sommerkönig)
Birnen	
Boscs Flaschenbirne	(Kaiser Alexander, Alexanderbirne)
Clapps Liebling	
Gellert	(Gellerts Butterbirne)
Köstliche von Charnou	
Konferenzbirne	
Paris	
Williams Christ	Nordhäuser Winterforelle (Gräfin von Paris)
Alexander Lukas	(Williams Christbirne)
Steinobst	
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpel	(Büttners Rote Knorpelkirsche)
Große Gemersdorfer	
Hedelfinger	(Hedelfinger Riesenkirsche)
Kassins Frühe	(Kassins Frühe Herzkirsche)
Werdersche Braune	
Burlat	(Bigarreau Burlat)
Korbia	
Regina	
Sauerkirschen	
Schattenmorelle	
Werdersche Glaskirsche	
Pflaumen	
Althann	
Czar	(Graf Althanns Reneklode)
Emma Leppermann	(The Czar)
Große Grüne Reneklode	
Standaler Hauszwetsche	
Ontarioapfel	
Stanley	
Bühler Frühzwetsche	

## PFLANZLISTE II

Es sind gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG standortgerechte und gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifrigiger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer 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 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
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## VERFAHRENSVERMERKE

01. 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 ... 13.07.2021 ... bis zum ... 02.03.2021 ... während folgender Zeiten:

Mo. 8.00 - 15.00 Uhr  
 Di. 8.00 - 17.00 Uhr  
 Do. 8.00 - 18.00 Uhr  
 Fr. 8.00 - 12.00 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 ... 02.03.2021 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 02.03.2021

(Unterschrift und Siegel)  
 Der Bürgermeister -  
 ANDERIS HAWILL

02. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 14.02.2019 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.

Brieselang, 22.02.2021

(Unterschrift)  
 Der bestellte Vermessungsingenieur -  
 REINHARD FROTSCHER

03. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am ... 02.03.2021 ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... 02.03.2021 ... gebilligt. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 02.03.2021

(Unterschrift und Siegel)  
 Der Bürgermeister -  
 PARIS NAUEN

04. Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

(Unterschrift und Siegel)  
 - Höhere Verwaltungsbehörde -

05. 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 ... 22.03.2021 ... 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 ... 22.03.2021 ... in Kraft getreten.

Nauen, 23.03.2021

(Unterschrift und Siegel)  
 Der Bürgermeister -  
 PARIS NAUEN

## - TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO
- 2.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
- 2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
3. **Größe der Baugrundstücke**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- 5.1 Für eine Durchgrünung des zukünftigen Baugrundstückes sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 4 Hochstämme nach Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu pflanzen.
- 5.2 Die innerhalb der „Fläche/-n mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ befindlichen Gehölze oder Solitäre sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 5.3 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 Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

## 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)

## HINWEISE

Die Hinweise sind dem gesonderten Teil der Begründung - Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan - zu entnehmen.

## Stadt Nauen, Ortsteil Wachow Bebauungsplan "WA Bahnstraße"

Planbereich: Gemarkung Wachow  
 Flzr. 11  
 Flurstück 544 (Bz.)  
 Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (Stand 14.02.2019, O&V Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14666 Brieselang)  
 Planungsstand: Satzungsfassung, Dezember 2020

Planverfasser:  
 IGF  
 Ingenieurgesellschaft aikenrehe mbH  
 Kallinow Str. 20, 14661 Nauen, Tel. 0329770700, Fax 0329770702