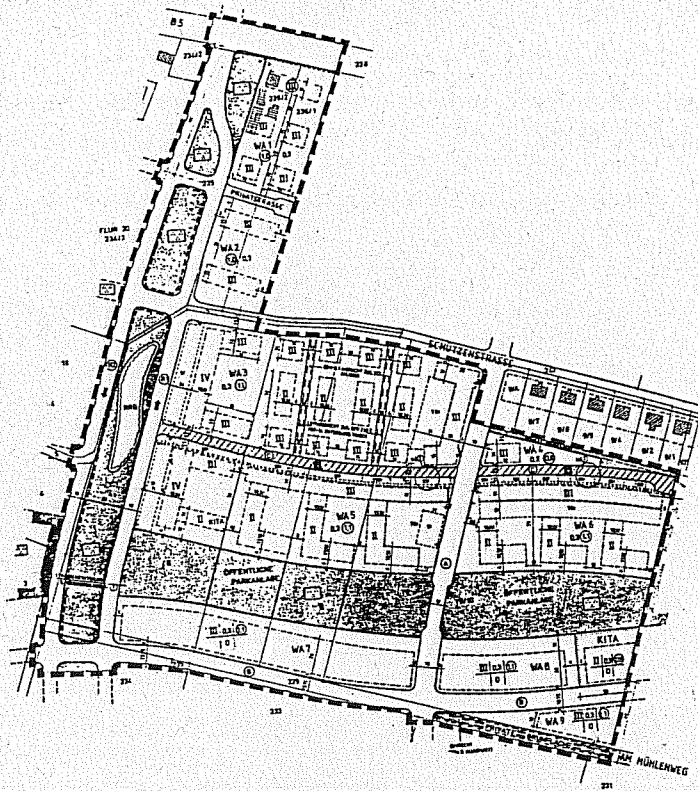


# STADTERWEITERUNG NAUEN SÜD-WEST

## Bebauungsplan NAU 0015/93 "SW A2"



### Begründung zum Bebauungsplan

im Auftrag der Stadt Nauen

Städtebau und Architektur  
Niemann + Weineck, Berlin  
unter Mitwirkung von  
Ökologie & Planung, Berlin

## **Inhalt**

<b>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	3
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	3
<b>Planungsvorgaben</b>	4
<b>städtebauliche Konzeption</b>	4
<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	6
Nutzungsarten	6
Nutzungsmaße	7
überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und -linien, Bauweise	9
Stellplätze und Garagen	10
Nebenanlagen	11
Straßenverkehrsflächen	11
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	12
Grünflächen	12
Wasserflächen - Regenrückhaltebecken	13
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
Flächen für den sozialen Wohnungsbau	13
Immissionsschutz	14
Festsetzungen des Grünordnungsplans	16
<b>Auswirkungen der Planung</b>	20
<b>Verfahren</b>	23

## Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 22. Juni 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans SW A2 (NAU 0015/93 - Stadterweiterung Nauen Süd-West 2) beschlossen, um ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 650 Wohneinheiten („Wohnpark Schützenstraße“) zu ermöglichen.

Für dieses umfangreiche Wohnungsbauvorhaben hat der Investor im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens einen Architektenwettbewerb in Form eines „konkurrierenden Vorentwurfs-Verfahrens“ ausgeschrieben, dessen Ergebnis die städtebauliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „SW A2“ bildet. In dieses „konkurrierende Vorentwurfsverfahren“ sind die planerischen Inhalte und Zielsetzungen des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ eingeflossen.

Das Bebauungsplan-Verfahren ist erforderlich, um das städtebauliche Ergebnis des Vorentwurfsverfahrens planungsrechtlich zu sichern, bzw. die angestrebte Wohnbebauung mit den erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen baurechtlich zu ermöglichen, da für das bislang unbebaute Gebiet noch keinerlei Baurecht gegeben ist. Bisher gilt der Planbereich als unbebauter Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SW A2, der bereits im Rahmen der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ bestimmt wird, umfaßt im wesentlichen die Flurstücke, auf denen der „Wohnpark Schützenstraße“ errichtet werden soll (Flurstücke 6,7,8, und 9/10 der Flur 18). Um die Erschließung bzw. Anbindung dieses Bereichs an die Hamburger Straße, die Schützenstraße und die weiteren im Rahmen der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ geplanten Straßen sicherzustellen, sind auch die Flurstücke 235, 236/1 und 236/2 der Flur 20 sowie ein Teil des Flurstücks 229 (Mühlenweg) im Geltungsbereich enthalten. Aufgrund der gemäß der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ geplanten Straßenführung des „Ringboulevard“ und der Planstraße B ergeben sich Anschnitte von benachbarten Flurstücken (Flurstücke 4, 5, 229, 232, 233, 235 der Flur 18).

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Nauen, südlich der Hamburger Straße und schließt süd-westlich an das Bebauungsplangebiet SW A1 (i.V.) an. Hier, auf dem Flurstück 237 der Flur 20 wurde bereits mit dem Bau einer umfangreichen Wohnanlage des sozialen Wohnungsbaus („Wohnpark Hamburger Straße“) begonnen. Im Nord-Osten grenzt an das Plangebiet die bestehende Einfamilienhausbebauung an der Schützenstraße an. Südlich und westlich des Plangebiets öffnet sich der freie Landschaftsraum, der noch bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich und von Baumschulen genutzt wurde.

Das Plangebiet selbst wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist weitestgehend unbebaut. Lediglich auf dem Flurstück 236/2 an der Hamburger Straße befinden sich ein Wohngebäude sowie mehrere Nebengebäude und Schuppen. Die bisherigen Landwirtschafts- und Baumschulflächen liegen weitgehend brach bzw. werden nicht mehr bewirtschaftet. Nur die Baumschule auf dem Flurstück 235 wird noch bewirtschaftet.

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen über die Hamburger Straße im Norden und über die Schützenstraße aus östlicher Richtung. Darüberhinaus ist eine untergeordnete Erschließung über den von der Brandenburger Straße zum Plangebiet verlaufenden "Mühlenweg" gegeben.

Das Gelände des Geltungsbereichs weist Höhenunterschiede von ca. 6m auf, wobei der höchste Punkt mit ca. 39,00 m ü.NN im Bereich des Mühlenwegs am südlichen Rand des Plangebiets liegt. Von dort fällt das Gelände nach Norden bzw. Nord-Westen auf ca. 35,00 m ü.NN ab. Der niedrigste Geländebereich von ca. 34,00 m liegt am westlichen Rand des Planbereichs ungefähr auf der Höhe der Verlängerung der Schützenstraße. Weitere Einzelheiten zum Vegetationsbestand und Landschaftsbild, zu den Bodenverhältnissen sowie zur Topographie sind dem Grünordnungsplan und der dazugehörigen Erläuterung zu entnehmen.

## Planungsvorgaben

Einzigste Planungsvorgaben sind der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Nauen sowie die "koordinierende Stadterweiterungsplanung SW A", die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner Gänze als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dar.

Der "koordinierende Stadterweiterungsplan SW A" sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SW A2 allgemeine Wohngebiete und einen Standort für eine Kindertagesstätte vor. Gegliedert wird das Plangebiet von einem System an öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünzügen gemäß der Stadterweiterungskonzeption Nauen Süd-West. Wesentliche Bestandteile hiervon sind der äußere "Ringboulevard" mit seiner mittig gelegenen Grünfläche sowie der öffentliche Grünzug, der den freien, westlich gelegenen Landschaftsraum mit dem Stadtkern verbinden soll.

Einzelheiten zur "koordinierenden Stadterweiterungsplanung Nauen Süd-West" sind dem Erläuterungsbericht zum "koordinierenden Stadterweiterungsplan SW A" zu entnehmen.

## Städtebauliche Konzeption:

Grundlage und Vorgabe für das im Rahmen des Wettbewerbs prämierte städtebauliche Konzept ist der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungsplan zur Stadterweiterung Nauen Süd-West, aus dem für den zwischen Hamburger Straße und Brandenburger Straße gelegenen Bereich der „koordinierende“ Stadterweiterungsplan SW A" entwickelt worden ist.

Vorgaben für den Wettbewerb waren somit Lage und Verlauf der geplanten öffentlichen Straßen und Grünflächen sowie die Nutzungsart der Bauflächen (allgemeines Wohngebiet). Darüber hinaus wurde auch der Standort für eine Gemeinbedarfsfläche zur Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgegeben.

Die verbindlichen Vorgaben (Anbindung an die Straßenführungen des Teil-Bebau-

ungsplan-Entwurfs SW A 1, Verknüpfung der Grünflächen) wurden in ihren Einzelheiten beachtet und in die Planung aufgenommen. Da zum Zeitpunkt des konkurrierenden Vorentwurfsverfahrens die genannten Vorgaben noch nicht in allen Detailpunkten ausformuliert waren, ergab sich aus dem Wettbewerbsverfahren eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an einzelne Inhalte des prämierten Wettbewerbsentwurfs.

Die zentrale Entwurfsidee ist die Ergänzung und Weiterentwicklung des aus Radialen und Ringen bestehenden Erschließungssystems der Stadt Nauen. So sind neben den bestehenden großen Radialen (Hamburger Straße, Brandenburger Straße und Ketziner Straße) die geplanten Ringstraßen (äußerer Ring bzw. „Ringboulevard“ und mittlerer Ring) und die große, radial verlaufende öffentliche Grünfläche mit Sichtachse auf den Nauener Kirchturm die wesentlichsten gestalterischen Merkmale der Stadterweiterungsplanung.

Diese städtebauliche und landschaftsplanerische Grundkonzeption ist auch für den Bereich des Bebauungsplans SW A2 von prägender Bedeutung. Rückgrad für die künftige Bebauung dieses Bereichs ist die west-östlich verlaufende Grünfläche, die den offenen Landschaftsraum mit den innerstädtischen Bereichen und Grünflächen verbinden soll.

Da das Plangebiet noch innerhalb des geplanten äußeren Rings („Ringboulevard“) liegt, ist hier eine Bebauung höherer Dichte analog zur gerade im Bau befindlichen Wohnbebauung an der Hamburger Straße („Wohnpark Hamburger Straße“) vertretbar.

Der prämierte Wettbewerbsentwurf sieht eine Bebauung vor, die sich in ihrer architektonischen Ausgestaltung an der beschriebenen Erschließungs- und Grünflächenkonzeption orientiert. So sind auf den Baufeldern, die sich aus dem Verlauf der Straßen und der Parkanlage ergeben, Gebäudeanordnungen geplant, die die geplanten Straßen baulich fassen und ruhige Innenbereiche schaffen. Insbesondere auf den Baufeldern nördlich der Parkanlage sind hofbildende Gebäudeanordnungen geplant, die besondere Wohnqualitäten erzeugen (Bildung von Nachbarschaften, Höfe als „gemeinsame Wohnzimmer“), und die sinnvolle Übergangsbereiche zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen herstellen.

Geplant sind vorwiegend dreigeschossige Wohngebäude. Nur entlang des äußeren Rings werden viergeschossige Gebäude angeordnet, um einerseits die Innenbereiche vor Verkehrslärm zu schützen, und um andererseits die äußere Grenze des dichter bebauten Stadterweiterungsbereichs gegenüber der geplanten offenen und niedrigeren Bebauung der äußeren Randbereiche zu betonen.

Neben den dreigeschossigen Gebäuden entlang der Wohngebietsstraßen sind in den Innenbereichen der geplanten Baufelder auch zweigeschossige Gebäude mit zugeordneten Mietergärten vorgesehen, so auch innerhalb des Baufeldes südlich der Schützenstraße. Diese zweigeschossigen Gebäude werden als Reihenhäuser im freifinanzierten Wohnungsbau errichtet.

Es sind zwei Standorte für Kindertagesstätten geplant. Beide Standorte werden entsprechend den Vorgaben des Stadterweiterungskonzeptes unmittelbar an die öffentliche Grünfläche angebunden, um den Kindern eine weitgehend gefahrlose Erreichbarkeit der Einrichtungen zu sichern. Von den beiden Kindertagesstättenstandorten wird jedoch nur eine als separate Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan gesichert., da die zweite Einrichtung in die künftige Wohnbebauung ohne eigenes Grundstück integriert werden soll.

## **Festsetzungen des Bebauungsplans:**

Im Bebauungsplan SW A2 werden zur planungsrechtlichen Sicherung des prämierten städtebaulichen Entwurfs detaillierte Festsetzungen zur Bebaubarkeit der einzelnen Bauflächen getroffen.

So werden im Bebauungsplan neben den Nutzungsarten und Straßenverkehrs- und Grünflächen gemäß den Vorgaben der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die Nutzungsmaße durch Festlegung der zulässigen Vollgeschoßzahlen, Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie die Bauweisen gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung bestimmt. Zur inneren Erschließung werden im Bebauungsplan SW A2 einzelne Flächen für PKW-Stellplätze und Tiefgaragen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Regelungen zur Freiflächengestaltung, zu Anpflanzungen und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über den Grünordnungsplan als rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplans getroffen und in den Bebauungsplan einbezogen.

Über textliche Festsetzungen werden darüber hinaus zusätzliche und differenzierende Regelungen zur Ermittlung der zulässigen bebaubaren Grundflächen und Geschoßflächen, zu den vorgegebenen Nutzungsarten, zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen, zur Einteilung der vorgegebenen Straßenverkehrsflächen, zur Gestaltung und Behandlung der Freiflächen gemäß Grünordnungsplan sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) getroffen.

Sämtliche Festsetzungen werden nach den Regelungen des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung bzw. des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes getroffen.

### **Nutzungsarten (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans und der städtebaulichen Konzeption der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ werden die einzelnen Baufelder des Plangebiets als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung unverträglicher Störungen dieser und angrenzender Wohngebiete durch problematische Betriebe und Einrichtungen, und um strukturelle Fehlentwicklungen des Stadtgebiets zu verhindern, werden über die textliche Festsetzung Nr.1 die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als generell unzulässig ausgeschlossen.

So sind im einzelnen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Zudem wird zur Versorgung des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung einer Kindertagesstätte für ca. 70 Kinder festgesetzt.

### **Nutzungsmaße** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung auf den einzelnen Baufeldern werden durch Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und Vollgeschoßzahlen als Obergrenzen bestimmt. Die ausgewiesenen Maße der baulichen Nutzung resultieren aus dem prämierten Wettbewerbsentwurf für dieses Plangebiet und seiner Weiterentwicklung aufgrund der allgemeinen städtebaulichen Vorgaben. Sämtliche Nutzungsmaße unterschreiten die im § 17 Abs.1 BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

### Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

Für alle Baugrundstücke des Plangebiets werden Grundflächenzahlen als Höchstgrenzen festgesetzt. Bis auf das Baugrundstück des WA 4, für das eine GRZ von 0,2 ausgewiesen wird, werden alle Bauflächen mit einer zulässigen GRZ von 0,3 ausgewiesen, so auch die Bauflächen, deren bebaubare Grundflächen mittels einer "Baukörperfestsetzung" eng definiert sind.

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 werden detaillierende Regelungen zur Ermittlung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO getroffen (Ermittlung des maximal zulässigen Versiegelungsgrads). So darf in den allgemeinen Wohngebieten bei Einrechnung aller Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, aller Nebenanlagen sowie aller baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 erreicht werden. Mit dieser Regelung nach §19 Abs.4 BauNVO soll gewährleistet werden, daß die nach landesrechtlichen Vorschriften nachzuweisenden Stellplätze und Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken relativ hoher Dichte untergebracht werden können. Die nach § 19 Abs.4 BauNVO festgelegte Höchstgrenze von 0,8 wird mit dieser Regelung deutlich unterschritten.

Demgegenüber darf auf der Gemeinbedarfsfläche die zulässige GRZ von 0,3 um höchstens 50 % überschritten werden ( bis max. 0,45), da auf dieser öffentlichen Baufläche ein deutlich niedrigerer Anteil von Stellplätzen und Nebenanlagen und ein höherer Anteil an Spiel- und Freianlagen vorausgesetzt werden kann.

### Geschoßflächenzahlen (GFZ) gemäß § 20 Abs.2-4 BauNVO

Auf allen Baugrundstücken werden maximal zulässige Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Über die Text-Festsetzung Nr. 6 wird gemäß § 20 Abs.3 BauNVO näher bestimmt, wie die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche erfolgen muß. Danach dürfen auch die anrechenbaren Flächen in solchen Geschossen, die nach landesrechtlichen Regelungen keine Vollgeschosse sind (z.B. Dachräume), die festgesetzte GFZ nicht überschreiten. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, daß die ohnehin relativ hohen Nutzungsmaße durch z.B. ausgebaute Dachräume überschritten werden.

Die Baufelder WA 3 und WA 5 - WA 9 werden mit einer zulässigen GFZ von 1,1 festgesetzt. Diese GFZ beinhaltet die zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen zulässigen Staffelgeschosse (siehe Textfestsetzung Nr.5), die anstelle von Dächern errichtet werden können, auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen als Vollgeschosse gerechnet werden müssen. Ohne diese Staffelgeschosse bzw. Dächer beträgt die GFZ auf diesen Bauflächen maximal 0,9 entsprechend den allgemeinen

städtebaulichen Vorgaben für dieses Plangebiet. Die relativ hohen Nutzungsmaße sind mit dem hohen Erschließungsaufwand für diesen Bereich des städtebaulichen Wettbewerbs zu rechtfertigen. So mußte die Planstraße C zur inneren Erschließung in die Planung als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgenommen werden. Ursprünglich war diese Straße als privater Wohnweg vorgesehen und konnte bei der Ermittlung der Nutzungsmaße mitgerechnet werden. Die erreichte GFZ wäre in diesem Fall deutlich geringer gewesen.

Desweiteren sind die hohen GFZ-Maße insbesondere für die Baufelder WA 5-9 gerechtfertigt, da diese Wohngebietsflächen unmittelbar an die großzügige öffentliche Parkanlage anschließen und dementsprechend ausreichend große, wohnungsnah Freiflächen zugeordnet bekommen.

Für die Wohnbauflächen an der Hamburger Straße werden dementsprechend geringere Geschößflächenzahlen (1,0) festgesetzt. Mit dieser Nutzungsmaßfestsetzung werden die nachbarliche Bebauung an der Hamburger Straße und die besondere Erschließungssituation (Hamburger Straße und Ringboulevard) berücksichtigt.

Für die kleine dreieckige Grundstücksfläche (WA 4) wird unter Berücksichtigung der benachbarten Einfamilienhausbebauung an der Schützenstraße eine geringere GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 auf dem Gemeinbedarfsstandort (KITA) resultiert aus der geringeren Geschossigkeit der Kindertagesstätte.

#### Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO

Entsprechend den allgemeinen Planungsvorgaben des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes für die Stadterweiterung Nauen Süd-West und den Inhalten des prämierten städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs, werden für den Großteil des Plangebiets dreigeschossige Wohnbauten festgesetzt. Entlang des sog. Ringboulevards werden wegen des hohen Erschließungsaufwandes auf dem Flurstück 6 und zur städtebaulichen Betonung der äußeren Grenze des Stadterweiterungsgebiets höherer Dichte zwei viergeschossige Baukörperzeilen festgesetzt. In den Innenbereichen der Wohngebietsflächen WA 3, 5 und 6 werden demgegenüber nur zweigeschossige Gebäude zugelassen, da diese Bauflächen nicht direkt an öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.

Mit der Text-Festsetzung Nr. 5 werden für alle Wohngebietsflächen zusätzlich zur festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen sog. Staffelgeschosse zugelassen, die nach landesrechtlichen Regelungen als Vollgeschosse gerechnet werden. Diese Staffelgeschosse werden in ihren Grundflächen gegenüber den regulären Vollgeschossen beschränkt. So dürfen deren Grundflächen nicht mehr als 2/3 der Grundflächen der darunter liegenden Vollgeschosse betragen, und mindestens zwei sich gegenüber liegende Außenwandflächen des Staffelgeschosses müssen um mindestens 1,0 m hinter den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben. Außerdem darf durch die Staffelgeschosse die jeweils maximal zulässige Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

Mit dieser Regelung soll die geplante architektonische Ausgestaltung der einzelnen Wohngebäude ermöglicht werden. Statt regulärer Dächer auf den zwei-, drei- oder viergeschossigen Wohngebäude sind Staffelgeschosse mit flachgeneigten, nicht ausbaufähigen Pultdächern geplant.



Für den künftigen Baukörper direkt an der Hamburger Straße werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese zwingende Vorschrift soll im Zusammenhang mit der zwingenden Baulinie sicherstellen, daß hier ein schallabschirmender Gebäuderiegel zum Schutz der dahinterliegenden Wohnbereiche errichtet wird. Ein ein- oder zweigeschossiger und eventuell unterbrochener Baukörper könnte diese schallabschirmende Funktion an der verkehrsbelasteten Hamburger Straße nicht erfüllen. Zudem soll mit diesem "Riegel" eine städtebaulich angemessene bauliche Einfassung der Hamburger Straße erreicht werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen, -linien, Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, wobei je nach städtebaulicher Situation und Regelungsbedarf unterschieden wird zwischen flächenhafter Festlegung der überbaubaren Bereiche in Verbindung mit der Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sowie enger Festlegung von Baukörpern durch allseitige Baugrenzen (Baukörperfestsetzung mit Angabe der zulässigen Vollgeschößzahl).

Die Baukörperfestsetzung wird im Bebauungsplan überall dort vorgenommen, wo besondere städtebauliche Formen und Gebäudetypen bzw. -konstellationen gemäß dem Wettbewerbsergebnis planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Festlegung von Baufeldern mit flächenhafter Ausweisung hingegen soll größere städtebauliche und architektonische Spielräume ermöglichen. Dies betrifft insbesondere die Wohnbauflächen WA 7 und WA 8, auf denen lt. textlicher Festsetzung Nr.2 Gebäude des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen.

Auf den allgemeinen Wohngebietsflächen WA 3 bis WA 6 werden durchgehend Baukörperfestsetzungen entsprechend dem prämierten städtebaulichen Wettbewerbsergebnis vorgenommen. Mit dieser engen Festlegung soll sichergestellt werden, daß die besonderen städtebaulichen und architektonischen Inhalte des prämierten Entwurfs tatsächlich umgesetzt werden und auch in Zukunft erhalten bleiben. Die Baukörperfestsetzung ist auch wegen einzelner Baukörper, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, erforderlich, da in der offenen Bauweise Baukörper maximal 50 m lang sein dürfen, die geschlossene Bauweise aber für dieses Gebiet nicht zutrifft. Die Baukörperfestsetzung ersetzt somit auch die Festsetzung einer hier zutreffenden „abweichenden“ Bauweise, die ähnlich genau beschrieben werden müsste.

Die enge Festsetzung von Baukörpern auf den Baufeldern WA 1 und WA 2, die nicht Gegenstand des städtebaulichen Wettbewerbs waren, wird vorgenommen, um die Bebauungsstrukturen des Wettbewerbsgeländes sinnvoll zu ergänzen. Zudem soll mit der festgelegten Anordnung der einzelnen Baukörper erreicht werden, daß der auf der Bundesstraße entstehende Lärm von den Wohngebietsflächen abgehalten wird (Riegelanordnung parallel zur Hamburger Straße). Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Baulinie parallel zur Hamburger Straße. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß das betreffende Baufeld auch tatsächlich mit einem ca. 40 m langen, parallel zur Bundesstraße ausgerichteten, dreigeschossigen Riegelgebäude bebaut wird.

Die Baufelder WA 7, 8 und 9 südlich der öffentlichen Parkanlage sowie die Gemeinbedarfsfläche werden demgegenüber mit einer flächenhaften Baugrenzenfestsetzung behandelt, um hier größere städtebauliche Spielräume im Rahmen der zulässigen

Nutzungsmaße zu ermöglichen. Die Flächen zwischen den Baugrenzen sind in voller Tiefe bei Einhaltung der ausgewiesenen Nutzungsmaße überbaubar. Hier gilt generell die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO im Sinne der Gebietscharakteristik. Dementsprechend dürfen die hier die Wandlängen von Gebäuden nicht mehr als 50m betragen.

Bei der Anordnung der Baugrenzen sind die landesrechtlichen Vorschriften zu Abstandflächen berücksichtigt.

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 werden die baulichen Anlagen genannt, die außerhalb der Baugrenzen bzw. bebaubaren Flächen zulässig oder unzulässig sind oder nur unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden können. Diese Regelungen betreffen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und werden in den Kapiteln „Stellplätze und Garagen“ und „Nebenanlagen“ näher ausgeführt.

### **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Auf den allgemeinen Wohngebietsflächen WA 3, 5 und 6 werden zusätzlich zu den durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen Bereiche für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen gemäß § 12 und 21a BauNVO ausgewiesen.

Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind entlang der Planstraße C festgesetzt. Diese dienen nicht nur dem Stellplatznachweis des Grundstücks, auf dem sie liegen, sondern auch dem Stellplatznachweis des nördlich der Planstraße C gelegenen Baugrundstücks.

Die Festsetzung weiterer Stellplatzflächen soll gewährleisten, daß die anderen Grundstücksbereiche weitgehend von größeren Stellplatzanlagen freigehalten werden können. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Tiefgaragenflächen außerhalb der bebaubaren Flächen.

Desweiteren sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1-5 und WA 9 Stellplätze zulässig, wenn der maximal zulässige Versiegelungsgrad nicht überschritten wird, und wenn sie offen und mit versickerungs- und verdunstungsfähigen Materialien angelegt werden (textliche Festsetzung Nr.8). Oberirdische Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind in allen Baugebieten auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (Text-Festsetzung Nr.9). Mit diesen Regelungen soll sichergestellt werden, daß die Grundstücksfreiflächen weitestgehend der gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben und Beeinträchtigungen des Bodens und des Ortsbildes gering gehalten werden. Zusätzliche Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen jedoch sind generell zulässig. Diese dürfen auch die Baugrenzen geringfügig überschreiten (bis 5 m), wenn die vor die Baugrenzen tretenden Teile mit einer Erdeckung von mindestens 0,8 m (zum Zwecke der gärtnerischen Gestaltung) versehen werden (textliche Festsetzung Nr.7). Diese Maßgabe ist als ökologische Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Bodenversiegelung zu vertreten. Das gilt auch für die festgelegten Tiefgaragenflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen (Text-Festsetzung Nr.6) Ausnahmen von der vorgeschriebenen Erdeckung können für Fußwege und notwendige Zufahrten sowie für untergeordnete technische Anlagen der Tiefgarage zugelassen werden, um unge-rechtfertigte Härten aufgrund dieser Regelung zu vermeiden.

### **Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 regeln die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 werden bestimmte Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, da diese den künftigen Gebietscharakter und die gärtnerische Freiflächengestaltung beeinträchtigen würden. Auch würden sie (Kioske und Werbeanlagen) zu nicht vertretbaren Störungen der Wohnqualität führen. Andere als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO zu bezeichnende Einrichtungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig, wenn der maximal zulässige Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO (z.B: Trafostationen, kleinere Pumpstationen, Müllhäuschen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind, und wenn sie in die Außenanlagengestaltung einbezogen werden (s. Text-Festsetzung Nr. 11). Diese Regelung entspricht den Maßgaben des § 14 Abs.2 BauNVO. Eine detaillierte Festsetzung von Standorten für derartige Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen wäre auf der Ebene des Bebauungsplans nicht sachdienlich, da die Größe und die Standortverteilung im Baugebiet nicht verbindlich ohne das Risiko von ungewollten Härten nicht ermittelt und geregelt werden kann.

### **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit ihren Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Ihre Lage, Dimensionierung und ihr Verlauf entsprechen den Inhalten der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“. Die Erläuterungen zum Straßen- und Verkehrskonzept sind der Begründung zur „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ zu entnehmen.

Laut textlicher Festsetzung Nr.13 ist die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hamburger Straße, der Schützenstraße sowie der Planstraßen A und B nicht Gegenstand der Bebauungsplan-Festsetzungen. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung wird nicht erkannt.

Die Einteilung des sog. Ringboulevards und der Planstraße C jedoch wird im Bebauungsplan verbindlich geregelt, da hier sowohl besondere verkehrlenkende Maßnahmen (Radwege, Richtungsfahrbahnen) als auch besondere ökologische Inhalte umgesetzt werden sollen. Die Einteilung dieser Planstraßen ist entsprechend den Nebenzeichnungen 1 und 2 vorzunehmen.

Die wesentlichen Inhalte der Einteilung des „Ringboulevards“ sind die durch die öffentliche Grünfläche getrennten Richtungsfahrbahnen und die Anordnung von Richtungs-Fahrradwegen. Die mittige Grünfläche soll der Ringstraße, die letztlich über die südlich gelegene Brandenburger Straße bis hin zur Ketziner Straße reichen wird, den Charakter eines Grüngürtels verleihen. Die Radwege werden angeordnet, da der „Ringboulevard“ Haupterschließungsfunktion für das gesamte Stadterweiterungsgebiet hat und Radfahrern eine gefahrlose Benutzung dieses Haupterschließungsringes mit Anbindung an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen ermöglicht werden soll. Der „Ringboulevard“ als Haupterschließungsstraße sollte zudem der Unterbringung des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie) dienen.

Die Einteilung der Planstraße C, die im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird, ist erforderlich, da diese Straßenverkehrsfläche zu schmal ist, um beidseitige Gehwege aufzunehmen, und da an sie über lange Strecken die privaten Gemeinschaftsstellplätze angrenzen. So wird auf der Planstraße nur einseitig ein öffentliches Gehweg als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche angeordnet. Der zweite Gehweg wird auf dem privaten Grundstück zwischen den Stellplätzen und den Baugrenzen angeordnet. Dieser wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich für die öffentliche Benutzung gesichert.

Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine Privatstraße festgesetzt. Sie gilt als privates Grundstück und ist somit keine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmens-träger (s. textliche Festsetzung Nr.12) wird sie einem eingeschränkten öffentlichen Benutzerkreis (Anlieger, Besucher, Liefer- sowie Ver- und Entsorgungsverkehr) und den Leitungsverwaltungen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen nutzbar gemacht. Desweiteren dient sie der Gebietsgliederung und der ordnungsgemäßen und störungsfreien Erschließung der anliegenden Baugrundstücke, da diese von der Bundesstraße und vom nördlichen Teil des „Ringboulevards“ aus (Einmündungs- und Staubereich) nicht erschlossen werden können (Überfahrtsverbot). Die private Straßenverkehrsfläche ist vom privaten Eigentümer gemäß den öffentlichen Richtlinien zum Straßenbau anzulegen und zu unterhalten. Bei der Ermittlung der Nutzungsmaße ist sie nicht in die anrechenbare Grundstücksfläche einzubeziehen.

#### **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten an der Hamburger Straße dient der hier besonders gebotenen Verkehrssicherheit und -leichtigkeit. Dieser Straßenabschnitt ist sowohl Staubereich der künftig ampelgeregelten Kreuzung als auch Aufstellbereich für Linksabbieger. Einzelne Grundstückszufahrten würden hier besonders zu Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Die Erschließung der anliegenden Baugrundstücke ist über den "Ringboulevard" und über die private Verkehrsfläche ausreichend gesichert.

#### **Grünflächen - öffentliche und private (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Deren Lage, Dimension und Verlauf entspricht den Inhalten der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ und wird deswegen nicht mehr näher erläutert. Die Grünflächen dienen dem ökologischen Ausgleich der künftigen Baumaßnahmen und der Versorgung der Bewohner mit Spiel- und Erholungsflächen. Die Einteilung und Gestaltung der Grünflächen erfolgt nach den Maßgaben des Grünordnungsplans (siehe textliche Festsetzungen 15, 16, 17, 20 und 22).

Die einzelnen textlichen Festsetzungen der Grünordnungsplanung zur Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen werden im anschließenden, grünordnungsplanerischen Teil begründet.

### **Wasserflächen - Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

Im Bereich des „Ringboulevard“ wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses ist erforderlich, da wegen der Bodenverhältnisse eine weitgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen und Baugrundstücken nicht möglich ist. Das Regenwasserrückhaltebecken dient der Sammlung und der portionierten Weiterleitung des Niederschlagswassers in den „Mahlbusen“ innerhalb der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im äußeren Bereich der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“. Gemäß Grünordnungsplan ist das Regenwasserrückhaltebecken als naturnahes Gewässer mit unterschiedlichen Wassertiefen anzulegen und zu bepflanzen (textliche Festsetzung Nr.23).

Die detaillierte Ausarbeitung der hierfür technischen Einrichtungen erfolgt im Sinne des General-Entwässerungsplans durch eine vom Investor beauftragte Erschließungsfirma und ist Gegenstand der für das Bauvorhaben abzuschließenden Erschließungsverträge.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden zwischen der Planstraße C und der Schützenstraße zwei Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind. Diese Trassen sind für die Erschließung des Blockinnenbereichs und insbesondere für die Wasserver- und -entsorgung erforderlich. Sie sind nicht überbaubar und bepflanzbar und sind als Fahr- und Gehwege anzulegen.

Desweiteren werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in den privaten Grünflächen festgelegt, um auch diese privaten Bereiche in das öffentlich nutzbare Grünwegenetz einzubeziehen.

Das festgelegte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit parallel zur Planstraße C wurde bereits im Kapitel „Straßenverkehrsflächen“ erläutert.

Das über die textliche Festsetzung Nr.12 geregelte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Privatstraße ist erforderlich, da es sich hier um eine private Grundstücksfläche handelt und die erforderlichen Nutzungsrechte alleine aus der Festsetzung der Privatstraße nicht hergeleitet werden können.

### **Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 Abs.1 Nr.7 BauGB)**

Die allgemeinen Wohngebietsflächen WA 7 und 8 werden als Flächen festgesetzt, auf denen nur solche Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Mit dieser Maßgabe soll dem dringenden Bedarf der Stadt Nauen an Sozialbauwohnungen Rechnung getragen werden. Auch soll hiermit erreicht werden, daß das Stadterweiterungsgebiet allen Bevölkerungskreisen zur Verfügung steht und eine sinnvolle Mischung unterschiedlicher Einkommens- und Bevölkerungskreise herbeigeführt wird.

## Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bundesstraße B5 -Hamburger Straße- (Bestand) und in Anbetracht der gemäß Stadterweiterungsplanung SW A und SW B geplanten Ringstraßen (Planstraße R1 und R2 "Ringboulevard" sowie Planstraße A "innerer Ring"), die die bestehenden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Hamburger Straße, Brandenburger Straße und Ketziner Straße miteinander verbinden und somit eine beachtliche Erschließungsfunktion haben werden, wurde es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, die Belange des Immissionsschutzes im Sinne des BImSchG besonders zu betrachten. Deswegen wurde während des Verfahrens ein Lärmschutzgutachten erstellt mit dem Ziel, auf der Grundlage der gegebenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen verbindliche planungsrechtliche Maßgaben für die künftige Bebauung und Nutzung des Plangebiets in Form geeigneter Festsetzungen zu treffen. Da weder innerhalb des Plangebiets noch in seiner direkten Nachbarschaft störende Einrichtungen oder Nutzungsarten bestehen oder geplant sind, behandelt das Immissionsschutzgutachten ausschließlich die vorhandenen oder zu erwartenden Lärmbelastungen seitens des Straßenverkehrs.

Als besonders kritisch wird der Bereich des Plangebiets angesehen, in dem das "allgemeine Wohngebiet" WA1 direkt an die verkehrsbelastete Bundesstraße B5 (Hamburger Straße) angrenzt. Laut Gutachten Nr.31145 des Ing.Büros Kötter werden auf den hier geplanten Bauflächen die für "allgemeine Wohngebiete" anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 11 dB sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Somit sind hier besondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) gemäß BImSchG zu treffen. Dies geschieht auf der Ebene des Bebauungsplans auf zweierlei Weise, und zwar einerseits durch Festlegung einer geeigneten städtebaulichen Ordnung und andererseits durch die Festlegung von technischen Maßnahmen des "passiven" Immissionsschutzes auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens.

### Städtebauliche Ordnung

Parallel zur Hamburger Straße wird in einem Abstand von 10-13m zur Straßenbegrenzungslinie ein Baukörperriegel zwingend festgesetzt, der die dahinterliegenden künftigen Baukörper vom Verkehrslärm abschirmen soll. Zur Sicherung seiner Riegel-funktion wird dieser Baukörper im Bebauungsplan mit einer straßenseitigen zwingenden Baulinie und mit einer zwingenden Vollgeschoßzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Mit diesen zwingenden Festsetzungen soll gesichert werden, daß innerhalb der bebaubaren Fläche keine kleinteiligen Einzelbaukörper mit seitlichen Abständen (Lücken) oder für eine ausreichende Abschirmfunktion zu niedrige Gebäude errichtet werden. Im Falle einer Bebauung muß also an dieser Stelle ein dreigeschossiger und ca 40m langer Baukörper errichtet werden. Der lt. Bebauungsplan einzuhaltende Abstand dieses Gebäudes von der Hamburger Straße (10-13m zur Straßenbegrenzungslinie, bzw. 15-18m zur südlichen Fahrbahnkante) stellt sicher, daß im am höchsten belasteten Randbereich der Hamburger Straße nicht gebaut werden kann.

Desweiteren wird zwischen den bebaubaren Wohngebietsflächen an der Hamburger Straße und dem künftigen Einmündungsbereich des "Ringboulevards" in die Hamburger Straße ein ca. 20m breiter, zu bepflanzender Grünstreifen angeordnet, um einen ausreichenden Abstand der Wohnbebauung zum verkehrsbelasteten Kreuzungspunkt mit seinem Rückstaubereich zu gewährleisten.

Entlang des "Ringboulevards" bzw. der Planstraße werden auf den Baufeldern WA 3 und WA 5 viergeschossige Gebäudezeilen angeordnet, die die östlich dahinter liegenden Wohnbereiche vom künftigen Verkehr auf dem Ringboulevard abschirmen sollen. Diese Gebäudezeilen selbst halten einen Abstand von mindestens 16 m von der Straßenbegrenzungslinie des "Ringboulevard" ein und bleiben somit deutlich hinter dem am meisten belasteten Bereich zurück. Ein weiterer Schutz der Wohnbebauung entlang des "Ringboulevards" vor Verkehrslärm wird durch den die Richtungsfahrbahnen trennenden 30m breiten Grünzug mit seiner 4-reihigen Baumallee erzeugt.

### Technische Maßnahmen zum Schallschutz

Zusätzlich zur beschriebenen städtebaulichen Ordnung, mit der die Belange des Immissionsschutz berücksichtigt werden, werden im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen weitergehende "passive" Maßgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG auf der Grundlage des vorliegenden Schallschutzgutachtens vorgeschrieben. Die in den textlichen Festsetzungen Nr.26 bis 32 vorgeschriebenen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen wurden durch das Schallschutzgutachten des Ing.Büros Kötter detailliert für die einzelnen Wohnbauflächen und die per Baukörperfestsetzung definierten Baukörper ermittelt. Die Daten zur Verkehrs- und Lärmsituation, die Schallimmissionsprognose, die Schallausbreitungsberechnung sowie die daraus resultierende Beurteilung der Lärmsituation und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

Die weitestreichenden Lärmschutzmaßnahmen werden hierbei für das Riegelgebäude an der Hamburger Straße getroffen. So wird hier zusätzlich zu den bewerteten, resultierenden Schalldämm-Maßen vorgeschrieben, daß Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der von der Bundesstraße abgewandten Seite angeordnet werden müssen, da die nördliche, der Hamburger Straße zugewandte Gebäudeseite den sehr hohen Lärmpegelbereich von  $\leq 70$  dB(A) tagsüber und  $\leq 60$  dB(A) nachts tangiert. Diese zusätzliche Regelung ist auch deshalb erforderlich, da zwischen der Hamburger Straße und dem Wohngebäude an dieser Stelle keine "aktiven" Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (Lärmschutzwände- oder -wälle) zu rechtfertigen sind (Sichtbehinderung oder -einschränkung, Entzug der Vorgartennutzung).

Aufgrund der vom LBBW vorgebrachten Bedenken ist in den von der Gemeinde beschlossenen Bebauungsplanentwurf nachträglich die textliche Festsetzung Nr.27 aufgenommen worden. Diese basiert auf den zusätzlich vorgenommenen gutachterlichen Untersuchungen für den Fall, daß bei der künftigen Bebauung des WA1 an der Hamburger Straße der Riegelbaukörper gar nicht oder erst nach Fertigstellung der dahinterliegenden Gebäude errichtet wird, die zweite Baureihe also zumindest vorübergehend keinen Schutz durch den Riegelbaukörper erfährt. Ein solcher Fall kann zumindest planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, da ein Bebauungsplan keinen Bauzwang ausübt. Insofern tritt mit dieser neuen textlichen Festsetzung eine Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Maßgaben für die beiden Flurstücke 236/1 und 236/2 gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan-Entwurf ein. Diese Verschärfung jedoch stellt keine zusätzliche Härte dar, da die Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Baufelder nicht eingeschränkt werden und die geforderten technischen Maßnahmen zum Schallschutz keine nennenswerten oder nicht zu vertretende Zusatzaufwendungen erforderlich machen, zumal die Einhaltung der festgesetzten Schalldämm-Maße in der Regel durch den Einsatz zeitgemäßer

Baustoffe und Fertigungssysteme ohnehin gegeben ist. Außerdem dienen die Maßgaben zum Schallschutz der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und damit letztlich auch der besseren Vermarktbarkeit der einzelnen Gebäude und Wohnungen.

Für die anderen Bereiche des Plangebiets, in denen voraussichtlich die Orientierungswerte überschritten werden, werden Schalldämm-Maße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen festgelegt ( $R'_{w,res}$  von mind. 35 dB), die durch den Einsatz zeitgemäßer Baustoffe in der Regel ohnehin erreicht werden. Diese Maßgaben dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und stehen sonstigen öffentlichen und privaten Belangen nicht entgegen. Die regulären Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten werden durch diese Maßgaben nicht eingeschränkt.

Eine Ausweisung des vom Verkehrslärm der Hamburger Straße besonders belasteten Gebiets als Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) - statt WA - läßt sich angesichts der nachbarlichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" (B-Plan SW A1) und der im Verhältnis zu dieser Fläche des "Wohnparks Hamburger Straße" untergeordneten Fläche des Plangebiets nicht rechtfertigen, zumal auch Mischgebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine Festsetzung als Mischgebiet alleine aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen ist hier nicht sachdienlich. Auch wird davon ausgegangen, daß sich nach dem Bau der geplanten Ortsumgehungsstraße zumindest der Anteil an Schwerlastverkehr auf diesem Abschnitt der Hamburger Straße und damit auch die Lärmbelastung deutlich verringern wird.

### **Festsetzungen des Grünordnungsplans**

Aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan SW A2 werden die ökologischen Maßgaben über textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die einzelnen textlichen Festsetzung der Grünordnungsplanung werden wie folgt begründet:

#### textliche Festsetzung Nr.14

Für die Siedlungsgebiete am Stadtrand von Nauen sind strukturreiche Gärten mit einem hohen Anteil an Obstgehölzen typisch. In Anlehnung an diese Gartenformen soll in den entstehenden Wohngebieten ebenfalls ein hoher Anteil an Obst- und Laubbäumen gepflanzt werden. Dadurch wird eine ökologische und gestalterische Qualität der privaten Freiflächen gesichert. Die im nördlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Bäume sind dabei soweit wie möglich zu erhalten

Die Pflanzung von Bäumen wird als Ausgleichsmaßnahme angerechnet und vermindert somit insgesamt den Eingriff in Natur und Landschaft (s. hierzu nähere Erläuterungen im Grünordnungsplan).

#### textliche Festsetzung Nr.15

Durch einen Gehölzanteil von 20% wird eine ökologische und gestalterische Qualität der anzulegenden öffentlichen Parkanlagen gesichert. Die Flächen werden durch die



Gehölzstrukturen gegliedert, wobei ausreichend Platz für freie und besonnte Spiel- und Aufenthaltsbereiche wie z.B. Rasen- und Wiesenflächen bleibt. Durch die Verwendung überwiegend heimischer Gehölze wird der ökologische Wert der Flächen erhöht.

Für die Pflanzungen wird die Verwendung von Arten der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzenlisten empfohlen. Diese enthalten standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden. Dadurch wird die gebietstypische Eigenart bewahrt bzw. entwickelt.

#### textliche Festsetzung Nr.16

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen sind zwei Spielplätze in den öffentlichen Parkanlagen vorgesehen. Diese Spielplätze sollen über Wegeverbindungen aus den Wohngebieten heraus erreicht werden. Mit einer Gesamtfläche von ca. 2.900 qm ist bei Zugrundlegung eines Richtwertes von 1,5 qm/Einwohner (Bruttofläche) eine ausreichende Spielplatzversorgung gewährleistet.

Es erfolgt keine genaue Lagebestimmung und Abgrenzung der beiden Spielplätze im Bebauungsplan, um möglichst viel Spielraum für die Gestaltung der Parkanlage und die Integration der Spielplätze zu lassen.

#### textliche Festsetzung Nr.17

Durch den geforderten wasser- und luftdurchlässigen Wegeaufbau wird der Eingriff in den Grundwasserhaushalt vermindert und die Grundwasserneubildung gefördert. Außerdem tragen derart angelegte Wegflächen zu einem naturnahen Erscheinungsbild der Grünflächen bei. Am Mühlenweg soll der Charakter eines Feldweges erhalten bzw. entwickelt werden.

#### textliche Festsetzung Nr.18

Die Stellplatzanlagen innerhalb der Wohngebiete sollen ansprechend gestaltet werden und dem Gebietscharakter einer "durchgrünten Wohnstadt" entsprechen. Dies kann durch die Baumpflanzungen erreicht werden. Desweiteren wird durch diese Maßnahme das Kleinklima günstig beeinflusst.

Die Baumanpflanzungen auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen südlich der Planstraße C dienen außerdem der Gestaltung des Straßenraumes.

Um trotz relativ ungünstiger Standortbedingungen in Straßenräumen und Stellplatzflächen ein ungestörtes Wachstum der Bäume zu ermöglichen, ist eine mindestens 4,5 qm große Pflanzinsel und das Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18 915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18 916 erforderlich. Dadurch werden die Baumstandorte hinsichtlich der Wasserversorgung und der Bodenbelüftung optimiert.

Die Bäume sind durch Dreiböcke zu verankern, und die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Stauden gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.

textliche Festsetzung Nr.19

Durch Alleen wird ein hoher Begrünungsgrad und eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume erreicht. Innerhalb einer Straße soll nur eine Baumart gepflanzt werden, durch die der jeweilige Charakter der Straße geprägt wird.

Durch die Bepflanzung wird auch eine gewisse klimatologische Verbesserung erreicht (Staubbindung, Temperaturabsenkung).

Die Parkanlage ist ein Teil des von Osten nach Westen durchgehenden Grünzuges, der optisch nicht durch quer dazu verlaufenden Alleen unterbrochen werden soll. Deshalb sind die Straßen, die den Grünzug kreuzen, in diesen Bereichen nicht mit Bäumen zu bepflanzen (aus diesem Grund auch ist die Verkehrsfläche der Planstraße A im Bereich der querenden Parkanlage verengt).

textliche Festsetzung Nr.20

Der Mühlenweg ist ein Relikt der für die Gegend typischen Feldwege mit Obstbaumreihen oder Feldhecken. Er soll in seinem Charakter wieder entwickelt werden und als Grünverbindung zwischen den neuen Wohngebieten dienen (s.a. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit). Deshalb soll die vorhandene, lückenhafte Kirschbaumreihe ergänzt werden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

textliche Festsetzung Nr.21

Für die zu pflanzenden Bäume wird eine Mindestgröße bzw. -qualität festgesetzt, um innerhalb einer angemessenen Zeit eine ansprechende Gestaltung und einen ausreichenden ökologischen Wert zu erreichen.

textliche Festsetzung Nr.22

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Planstraßen R1 und R2 ("Ringboulevard") dienen vornehmlich dem ökologischen Ausgleich und sollen nur extensiv genutzt werden. Um auch Wiesenflächen als Lebensraum zu sichern, wird auf diesen Flächen nur ein geringer Teil an Gehölzen gepflanzt. Die Alleebäume der Planstraßen R1 und R2 bilden die randliche Einfassung dieser Flächen. Weitere Bäume sollen hier nicht gepflanzt werden.

textliche Festsetzung Nr.23

Das Regenwasser-Rückhaltebecken soll neben seiner Bestimmung der Regenwasser-Sammlung auch als Lebensraum für Arten der feuchten und nassen Standorte dienen. Hierfür sind verschieden gestaltete Bereiche mit unterschiedlichen Wassertiefen erforderlich und sinnvoll.

textliche Festsetzung Nr.24

Um der Beeinträchtigung der Grundwasser-Neubildung entgegenzuwirken, wird bestimmt, daß das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu versickern ist.

Sollten jedoch die Bodenverhältnisse eine weitreichende Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen, dann werden bauliche Maßnahmen erforderlich, die eine Ableitung des Regenwassers entweder in das Regenrückhaltebecken im Bereich des "Ringboulevard" oder in den im Plangebiet SW A1 geplanten Sammelteich ermöglichen. Dabei soll das Wasser über einen vorgeschalteten Ölabscheider geleitet werden.

Ebenso könnte das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen oder kleinen Teichen zwischengesammelt werden und zur Bewässerung der Gärten genutzt werden.

Durch diese Maßnahmen wird erreicht, daß das anfallende Niederschlagswasser zum Großteil im Plangebiet verbleiben kann.

textliche Festsetzung Nr.25

Durch Fassadenbegrünungen wird die Dominanz der Baukörper und Baumaterialien zurückgenommen und die der Pflanzen erhöht, wodurch ein "natürlicheres" Erscheinungsbild der Wohnsiedlung entsteht. Außerdem wird das Kleinklima durch geringere Temperaturschwankungen und eine bessere Staubbindung günstig beeinflusst.

Bei der Verwendung von Schling- und Kletterpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen erforderlich. Empfohlen wird die Pflanzung von einer Pflanze pro Meter.

## Auswirkungen der Planung:

Die wesentlichen Auswirkungen der Gesamtplanung für das Stadterweiterungsgebiet Nauen Süd-West werden bereits in der Erläuterung zur „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ dargestellt. Darüber hinaus lassen sich für das Gebiet des Bebauungsplans SW A2 folgende Auswirkungen und weitergehende Erfordernisse feststellen:

Die vorliegende detaillierte Planung für die Flurstücke 6,7,8 und 9/10 („Wohnpark Schützenstraße“) geht von der Errichtung von ca. 650 Wohneinheiten aus. Für das gesamte Plangebiet kann dementsprechend mit ca. 700 Wohneinheiten gerechnet werden. Bei einer durchschnittlichen Belegungsziffer von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit ist mit ca. 1600 künftigen Einwohnern zu rechnen. Zusammen mit den ca. 1200 Einwohnern des z.Z. im Bau befindlichen „Wohnparks Hamburger Straße“ werden im engeren Umfeld der Schützenstraße ca. 2800 Menschen leben. Daraus ergeben sich insbesondere deutlich höhere Verkehrsbelastungen sowohl der engeren als auch weiteren Umgebung und Notwendigkeiten der Unterbringung von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Ausgehend davon, daß das gesamte Erschließungssystem des Stadterweiterungsgebiets Nauen Süd-West, wie es auf der Ebene der „koordinierenden Planungen SW A und SW B“ behandelt wird, geeignet ist, die künftigen Verkehrsströme störungsfrei zu bündeln und zu verteilen (bei gleichzeitigen Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und -beruhigung), wird im Bebauungsplan SW A2 das Verkehrsproblem in der Weise bewältigt, daß der äußere „Ringboulevard“ mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Der im Plan enthaltene Abschnitt des „Ringboulevards“ mit seinen Anschlüssen an die Hamburger Straße und die anderen gebietsinternen Straßen gewährleistet die erforderliche Verteilung des Verkehrs und die verkehrliche Entlastung der einzelnen Wohngebietsbereiche mit ihren Erschließungsstraßen. Somit ist für die Errichtung des „Wohnparks Schützenstraße“ die Herstellung des Abschnitts des „Ringboulevards“ mit seiner Anbindung an die Hamburger Straße eine wesentliche Erschließungsvoraussetzung.

Die derzeit im Bau befindliche Straße über das Gebiet des Teil-Bebauungsplans SW A1 mit Anbindung an die Hamburger Straße auf der Höhe der Bardeystraße alleine ist nicht geeignet, das Baugebiet südlich der Schützenstraße störungsfrei zu erschließen. Allenfalls erste Bauabschnitte können über diese Straße erschlossen werden. Der in Richtung Stadt verlaufende Abschnitt der Schützenstraße ist als Erschließungsstraße für die geplanten Wohngebiete nicht geeignet (verkehrsberuhigter Bereich).

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets wird zu erheblichen Zusatzbelastungen der Bundesstraße B5 und damit auch des Stadtbereichs führen. Langfristig jedoch kann davon ausgegangen werden, daß durch den Bau der geplanten Ortsumgehungsstraße der B5 und auch durch den Bau und die Anbindung der geplanten Ringstraßen des Stadterweiterungsgebiets Entlastungen insbesondere der radialen Hauptachsen herbeigeführt werden. Ebenso sind die Nähe des Stadtzentrums und die im Stadterweiterungsgebiet geplanten zusätzlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen wesentliche Planungsfaktoren für Verkehrsreduzierungen. So ermöglichen die Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Wohnstraßen und innerhalb der Grünflächen den Bewohnern kurze und attraktive Einkaufswege, ohne das Auto benutzen zu müssen. Es wird zudem davon ausgegangen,

daß das geplante Siedlungsgebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen wird. Die Haupterschließungsstraßen des Plangebiets sind mit ihren Abmessungen geeignet, Busverkehr aufzunehmen.

Zur Versorgung der künftigen Bewohner des Gebiets werden auch Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans SW A2 gelegenen Standorte zur Unterbringung von Kindertagesstätten (eine separate Gemeinbedarfsfläche und ein integrierter Standort) reichen aus, die im Einzugsbereich zu erwartende Anzahl an Kindern der Altersgruppen drei bis neun unterzubringen. Zugrunde gelegt wird ein Grundstücksflächenbedarf von 25 qm pro Kind.

Ein Schulstandort ist im Bebauungsplanbereich SW A2 nicht vorgesehen. Für den Teilbereich des Stadterweiterungsgebiets zwischen Hamburger Straße und Brandenburger Straße wird im Rahmen der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ ein Schulstandort im Bereich SW A4 ausgewiesen. Dieser Standort sichert die Errichtung einer zwei- bis dreizügigen Grundschule. Dieser versorgt auch die Wohngebiete des Bebauungsplanbereichs SW A2.

Weitere Gemeinbedarfsstandorte (so z.B. im Teilbereich SW A1 - Kindertagesstätte und Jugendfreizeiteinrichtung) ergänzen die Versorgungseinrichtungen des Gesamtgebiets und so auch die des Bebauungsplan-Bereichs SW A2.

Die Errichtung der beiden genannten Kindertagesstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans SW A2 wird im Zusammenhang mit dem Bau des „Wohnparks Schützenstraße“ vom Investor übernommen, so daß bei Bezug dieser Wohnsiedlung auch die Betreuung der Kinder gewährleistet werden kann.

Die wesentlichste Auswirkung der Planung auf bestehende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse besteht in der nahezu 100 %igen Inanspruchnahme des Flurstücks 235 der Flur 20 zur Anlegung des äußeren Rings („Ringboulevard“) und seiner Anbindung an die Hamburger Straße. Diese notwendige Inanspruchnahme jedoch ist vertretbar, da das betreffende Flurstück eigentumsrechtlich in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Flurstück 234/3 steht (gleicher Eigentümer), das durch den geplanten „Ringboulevard“ zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten erhalten wird (siehe „koordinierender Stadterweiterungsplan SW A“ - Bereich SW A 6, reines Wohngebiet). Außerdem handelt es sich bei dem für den „Ringboulevard“ beanspruchten Flurstück um ein unbebautes Grundstück bisher landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der überwiegende Teil des Plangebiets - nämlich die Flurstücke 6 bis 9/10 liegt in der Hand eines Eigentümers bzw. Investors. Ebenso gehören die Flurstücke 236/1 und 236/2 einem Eigentümer und werden durch die Planung zusätzlich und eigenständig bebaubar.

Desweiteren greift die Planung in untergeordnete Randbereiche von durch den Planbereich angeschnittenen Flurstücken ein (s. Planzeichnung -westlicher und südlicher Randbereich). Diese Eingriffe sind jedoch unwesentlich und vertretbar, da all diese angrenzenden Flurstücke durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen erstmalig Baulandqualität erreichen.

Das Flurstück 229 am südlichen Rand des Geltungsbereichs („am Mühlenweg“), das zum Großteil für die Anlegung einer Straße benötigt wird, befindet sich im Eigentum der Stadt Nauen.

Eigentumsrechtliche Zielsetzung des Bebauungsplans SW A2 ist die Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Gemeinbedarfsfläche (Kita) durch die Stadt Nauen. Die erstmalige Anlegung und Errichtung dieser Flächen und Einrichtungen von privater Seite bzw. die Beteiligung Privater an den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird im Rahmen von Erschließungsverträgen geregelt. Die gilt auch für die Verfügbarkeit und Anlegung der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Außenbereich gemäß "koordinierender Stadterweiterungsplanung SW A".

Auswirkungen der Planung auf die Wirtschaft sind in sofern zu erwarten, daß durch den Bevölkerungszuwachs auch eine Stärkung der städtischen Wirtschaftsstrukturen eintreten wird. Da im Plangebiet keine größeren Handels- oder Dienstleistungsbetriebe entstehen können, sind negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Wirtschaftsstrukturen nicht zu erwarten. Kleine Einzelhandels, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, die in einem "allgemeinen Wohngebiet" zulässig sind, sind im Plangebiet an geeigneten Stellen erwünscht und tragen zur Belebung der Wirtschaft und auch zur Vermeidung von unnötigem Verkehr bei.

Auswirkungen der Planung auf den Haushalt der Stadt entstehen durch den künftigen Erwerb und Unterhalt der öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte. Diese Kosten jedoch werden zum größten Teil in Form von Erschließungsbeiträgen durch die privaten Anlieger wieder ausgeglichen.

Detaillierte Angaben zu entstehenden Kosten sind dem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor zu entnehmen. Die Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Planungskosten für erforderliche Fachplanungen werden vom privaten Investor übernommen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, und insbesondere auf die Natur und Landschaft werden im zum Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplan dargestellt und erläutert.

## Verfahren

Die erstmalige Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans NAU 0015/93 "SW A2" erfolgte am 10.11.1993. Nach dieser Ausstellungsbeschlußfassung reichte der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Hamburger Straße bis hin zur Brandenburger Straße.

Sodann hat der planveranlassende Investor ein "konkurrierendes Vorentwurfsverfahren" zwischen 5 von ihm benannten Architekturbüros ausgelobt und durchgeführt, mit dem Ziel, einen tragfähigen städtebaulich / architektonischen Entwurf zur Bebauung des Plangebiets zu finden. Das Preisgericht entschied sich für den Entwurf des Architekturbüros Wolf und Kreis und empfahl diesen zur Weiterbearbeitung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens SW A2.

Da jedoch die südlichen, bis an die Brandenburger Straße reichenden Flächen des B-Plan-Geltungsbereichs nicht in der Verfügungsgewalt des Investors standen, wurde die Änderung bzw. Reduzierung des Geltungsbereichs erforderlich. Das Plangebiet sollte danach im wesentlichen auf die Flurstücke beschränkt bleiben, die für den Investor bereits verfügbar waren. Nur die Flurstücke, die für die äußere Anbindung des Plangebiets an die Hamburger Straße erforderlich sind, wurden zusätzlich zu den Investoren-Grundstücken im Plangebiet belassen.

Somit erfolgte am 22.06.1994 die Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans NAU 0015/93 "SW A2" in der nun vorliegenden Form.

Die Vorentwürfe des Bebauungsplans und Grünordnungsplans wurden sodann auf der Grundlage des prämierten städtebaulichen Entwurfs durch die von der Stadt beauftragten Planungsbüros erarbeitet und am 13.04.1995 den Bürgern im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) vorgestellt und erörtert.

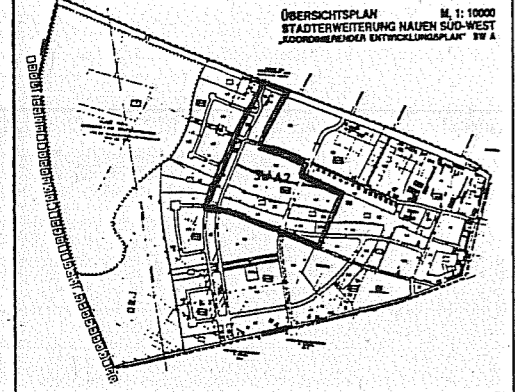
Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 28.03.1995 bis 05.05.1995 um Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

Nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf überarbeitet und präzisiert und sodann als Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB bestimmt.

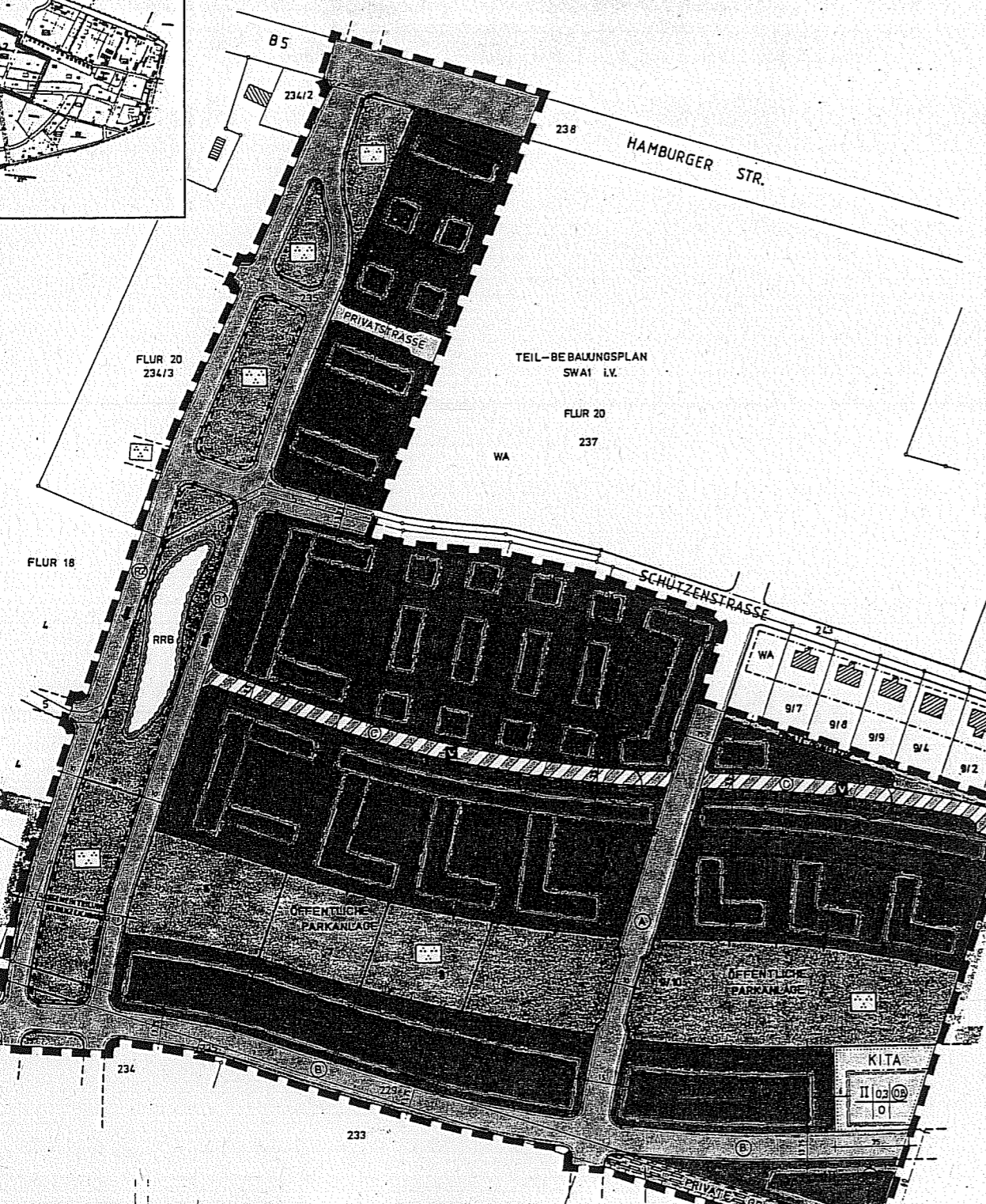
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplan-Entwurfs fand in der Zeit vom 18.07. bis 04.08.1995, die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.08. bis 20.09.1995 statt.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan überarbeitet und ergänzt. Besondere Ergänzungen ergaben sich aus der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes, die eine erneute Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange erforderlich machte.

Nach Abschluß dieses eingeschränkten Teilnahmeverfahrens konnte der Bebauungsplan schließlich durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen werden (18.09.1996).



BEBAUUNGSPLAN  
NAU 0022/94  
LV.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig, die mit öffentlichen Anlagen für Verwaltung, Dienstleistungen und sonstigen öffentlichen Zwecken dienen.
- Auf den allgemeinen Wohnflächen WA 7 und WA 8 sind ausschließlich Wohngebäude zu errichten, die mit einem oder mehreren Wohnungen für den Dauerwohnsitz verbunden sind.
- Bei der Errichtung der zulässigen Grundstücke sind die Bestimmungen der Landesbauordnung vom 27. Juni 1974 (S. 23) über die Errichtung von Gebäuden zu beachten.
- Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein "Dachgeschoss" handelt, dessen Grundfläche maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Außenwand eine mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten des Baukörpers um mindestens 1,0 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückbleibt, und wenn die festgesetzte Geschosshöhe nicht überschritten wird.
- Bei der Errichtung der zulässigen Geschosshöhe sind in allen Baugruben die Flächen von Aufbauten zu vermeiden, die als Vollgeschosse einwirkend die auszubauende Treppe sowie die Treppenanlage im Inneren der Baugruben bedecken würden.
- Außerhalb der bestehenden Grundstücke sind Tiefgaragen nur in den für die bestehenden Baugruben vorgesehenen Bereichen zu errichten.
- Tiefgaragen unter Gebäuden bzw. innerhalb der festgesetzten Baugruben können ausschließlich die festgesetzten Baugruben bis maximal 0,20 m überbaut werden, wenn diese Bereiche mit einer Erdoberfläche von mindestens 0,80 m versehen werden, und wenn der nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte maximale Verspannungsbereich nicht überschritten wird.
- Zusätzlich zu den festgesetzten Stellflächen sind auf allen nicht überbauten Grundstücken Flächen für den dauerhaften Aufenthalt von Fußgängern, Radausleiher und Behinderten zu schaffen.
- Auf abweichend baugruben sind oberirdische Garagen und oberirdische Stellflächen (Carports) zulässig.
- Außer Schreinerwerkstätten, Gewerkschulen, Kleintieranlagen für Tierhaltung und Werkstätten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücken der Baugruben zulässig.
- Die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abholung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auf den nicht überbauten Grundstücken der Baugruben zugelassen werden, wenn sie in ihrer Umgebung untergeordnet sind und die öffentliche Außenversorgung einbezogen werden.

- Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraßen) sind mit einem Geh- und Fahrbahn zugunsten der Anwohner sowie mit einem Stellplatz zugunsten der für die Verkehrs- und Entsorgung zuständigen Unternehmungen zu gestalten.
- Die Querschnittsleistung der Straßenverkehrsflächen C und R/WZ ist gemäß den Nebenbestimmungen 1. und 2. des Bebauungsplans vorzugeben. Der Bereich der Verkehrsflächen C und R/WZ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind pro 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein ständiger, einjähriger Laubbau bzw. zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuschließen.
- In den öffentlichen Grünflächen muss der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20% betragen. Die Gehölzflächen sind zu pflanzen und vor vorübergehenden Maßnahmen zu schützen.
- Inwieweit die öffentlichen Grünflächen in öffentlichen und privaten Anlagen in öffentlichen Grünanlagen, die Gesamtlänge beider Spielplätze muss mindestens 2.000 qm betragen.
- In allen Grünflächen ist eine Behattung von Wägen mit in Wasser- und Luftkühlungssystemen auszustatten, die Wasser- und Luftkühlungssysteme auszustatten, die Wasser- und Luftkühlungssysteme auszustatten.
- Stellflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzten sind, zu gliedern. Mindestens je fünf Stellplätze ist ein Baum innerhalb einer mindestens 4,5 qm großen Pflanzinsel zu pflanzen.
- Die Pflanzinsel A, B und R/WZ sowie die Schrägfläche sind als Alleen auszubilden und innerhalb der Verkehrsflächen bzw. der festgesetzten Grünflächen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Höhe der Bäume muss mindestens 1,50 m sein. Die Alleen sind nach der Straßenbreite, die damit an der öffentlichen Parteilinie grenzen.
- Die Pflanzinsel C und R/WZ sind als Alleen auszubilden und innerhalb der Verkehrsflächen bzw. der festgesetzten Grünflächen mit Bäumen zu bepflanzen.
- Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ein Mähweg als höchstmögliche Obstbaumreihe zu errichten, die Ergänzung der vorhandenen Obstbaumreihe in einem Mähebereich von 10 m zu pflanzen.
- Auf sämtliche Festsetzungen sind die Maßnahmen zu berücksichtigen, die im Bebauungsplan 10/12 des am 12. März 1974 erlassenen Bebauungsplans enthalten sind.
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Verkehrsflächen C und R/WZ sind als Mähwege zu errichten. Die Mähwege sind zu pflanzen.
- Die Regenwasser-Rückhaltebecken sind als naturnahe Grünanlage mit unterschiedlichen Wasserständen auszugestalten und zu bepflanzen.
- Die Regenwasser-Rückhaltebecken sind als naturnahe Grünanlage mit unterschiedlichen Wasserständen auszugestalten und zu bepflanzen.
- Die Regenwasser-Rückhaltebecken sind als naturnahe Grünanlage mit unterschiedlichen Wasserständen auszugestalten und zu bepflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an dem dem seit der Errichtung der Hamburger Straße im südlichen Bereich der Hamburgstraße gelegenen Gebäudeteile die Außenwände in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,eff}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenwände in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,eff}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenwände in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,eff}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenwände in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,eff}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenwände in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,eff}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.

LEGENDE

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1980

Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse je Grundstück
Fläche für den Gemeindekindergarten	Zahl der Vollgeschosse als Hörsaal
Baugrenze	Grundflächenzahl GRZ
Baugrenze (verengt)	Geschosflächenzahl GFZ
Fläche für Stellplätze	offene Baugrenze
Fläche für Tiefgaragen	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
Straßenverkehrsfläche	Zufahrtbereiche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Straßenbegrenzungslinie
verkehrsplanerischer Bereich	Richtungsfahrbahnen
Private Verkehrsfläche	Planstraßenbezeichnung
Grünfläche	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Zweckbestimmung Parkanlage
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Regenwasser-Rückhaltebecken
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Geltungsbereichsgränze des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu behebende Flächen	Bestand Flächen mit Flurstücksbezeichnung
Bestand Grundstücke	

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufhebung des Bebauungsplans NAU 0015/93 - SW A2 - wurde von der Stadtverwaltung am 22.03.1994 beschlossen (Beschluss Nr. 67/94). Die nächste Bebauung des Bebauungsplans ist durch Verfügung Nr. \_\_\_\_\_ zu beschließen.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für die Aufhebung und Darstellung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beauftragt.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Vorstufe der Bebauung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Bebauung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert worden.  
Name: \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister

NEBENZEICHNUNG ① M. 1:200

NEBENZEICHNUNG ② M. 1:200

M. 1:1000

# STADT NAUEN

## BEBAUUNGSPLAN NAU 0015/93

### „SW A2“

KREIS HAVELLAND, GEMARKUNG NAUEN  
Flur 18, Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 229, 232, 233, 234 und 235 (teilweise)  
Flur 20, Flurstücke 234/2 und 235 (teilweise), 236/1 und 236/2 (gesamt), 238 (teilweise)

Auftrag der Stadt Nauen:  
Stadt- und Architekturbüro Nauen • Havelberg, Berlin  
Stadt- und Architekturbüro Nauen • Havelberg, Berlin  
Stadt- und Architekturbüro Nauen • Havelberg, Berlin



Sodann wurde der Bebauungsplan mit Begründung dem LBBW als höhere Verwaltungsbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund von Abwägungsmängeln, die das LBBW hinsichtlich der ausreichenden Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange erkannte, wurde von der Genehmigungsbehörde lediglich eine Teilgenehmigung für den B-Plan mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Der Planbereich mit den Flurstücken 236/1 und 236/2 sollte nach Maßgabe des LBBW aus dem Geltungsbereich entlassen werden.

Nach Klärungsgesprächen der Stadtverwaltung mit der Genehmigungsbehörde zur Problematik des ausreichenden Immissionsschutzes und nach Überarbeitung und Ergänzung des Schallschutzgutachtens wurde der Bebauungsplan in der Weise ergänzt, daß sowohl die Änderungsaufgaben des LBBW beachtet als auch die Mängel des Immissionsschutzes behoben wurden.

Wegen der erneuten Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans SW A2 (die textliche Festsetzung Nr.27 wurde neu in den Bebauungsplan aufgenommen) wurde eine nochmalige Beteiligung der von dieser Ergänzung betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange erforderlich, um die abschließende Abwägung vornehmen zu können, und um den erneuten, endgültigen Satzungsbeschluß herbeizuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan (Stand Oktober 1997) enthält alle Änderungen und Ergänzungen, die von der Genehmigungsbehörde LBBW gefordert wurden und die sich aus der erneuten Begutachtung der Lärmschutzbelange ergaben.

Dipl.Ing. Architekt  
Peter Weineck

Berlin, am 06.11.1997

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
2. Auf den allgemeinen Wohngebietsflächen WA 7 und WA 8 sind ausschließlich Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten darf unter Einrechnung aller in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,55 überschritten werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO
4. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-9 ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um ein "Staffelgeschoß" handelt, dessen Grundfläche maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfaßt und dessen Außenwände an mindestens zwei sich gegenüberliegenden Seiten des Baukörpers um mindestens 1,0 m hinter den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückbleiben, und wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 und 5 BauNVO
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind in allen Baugebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO
6. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur in den für sie bestimmten Bereichen zulässig. Sie sind mit einer Erdeckung von mindestens 0,80 m zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.  
Ausnahmen von der vorgeschriebenen Erdeckung können für Wege, Zufahrten und einzelne technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) zugelassen werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
7. Tiefgaragen unter Gebäuden bzw. innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 5,0 m überschreiten, wenn diese Bereiche mit einer Erdeckung von mindestens 0,80 m versehen werden, und wenn der nach § 19 Abs.4 BauNVO festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
8. Zusätzlich zu den festgesetzten Stellplatzflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 5 und WA 9 ebenerdige Stellplätze zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau angelegt werden, und wenn durch sie der lt. textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
9. Auf sämtlichen Baugrundstücken sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO
10. Außer Schwimmbecken, Gewächshäuser, Kioske, Anlagen für Tierhaltung und Werbeanlagen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
11. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zugelassen werden, wenn sie in ihrem Umfang untergeordnet sind und in die gärtnerische Außenanlagengestaltung einbezogen werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 und 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs.2 BauNVO

12. Die private Verkehrsfläche (Privatstraße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
13. Die Querschnittseinteilung der Straßenverkehrsflächen C und R1/R2 ist gemäß den Nebenzeichnungen 1 und 2 des Bebauungsplans vorzunehmen.  
Die Einteilung der anderen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
14. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25 a,b BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 BbgNatSchG
15. In den öffentlichen Grünflächen muß der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20% betragen. Der Flächenanteil nichtheimischer Arten innerhalb der Gehölzflächen darf höchstens 10% betragen. Nichtheimische Nadelgehölze sind unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.1 und 8 BbgNatSchG
16. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist im östlichen und westlichen Teil je ein öffentlicher Spielplatz anzulegen. Die Gesamtgröße beider Spielplätze muß mindestens 2.900 qm betragen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.5 und 22 BauGB
17. In allen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 7 Abs.2 Satz 1 und Abs.3 Nr.4 BbgNatSchG
18. Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Mindestens je fünf Stellplätze ist ein Baum innerhalb einer mindestens 4,5 qm großen Pflanzinsel zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 und 25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 BbgNatSchG
19. Die Planstraßen A, B und R1/R2 sowie die Schützenstraße sind als Alleen auszubilden und innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. der mittig gelegenen Grünfläche beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Der Höchstabstand der zu pflanzenden Bäume beträgt 15,0 m. Dies gilt nicht für Straßenabschnitte, die direkt an die öffentliche Parkanlage grenzen.  
Die Pflanzabstände der Bäume können ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für Zufahrten o.ä. erforderlich ist. Pro Straße ist nur eine Baumart zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.11 und 25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 BbgNatSchG
20. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Mühlenweg sind hochstämmige Obstbäume als Ergänzung der vorhandenen Obstbaumreihe in einem Höchstabstand von 15,0 m zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 und 9 BbgNatSchG
21. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt bei Laubbäumen 20/25 cm, bei Obstgehölzen 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.8 und 9 BbgNatSchG
22. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Planstraßen R1 und R2 sind als Wiesenflächen anzulegen. 10% der Flächen sind mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.1 BbgNatSchG
23. Das Regenwasser-Rückhaltebecken ist als naturnahes Gewässer mit unterschiedlichen Wassertiefen anzulegen und zu bepflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.1 BbgNatSchG

24. Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.4 BbgNatSchG
25. Ungegliederte Außenwandflächen von Wohngebäuden sind ab einer Größe von 100 qm zu begrünen. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Stellplatzpergolen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB i.V.m. § 7 Abs.3 Nr.2 BbgNatSchG
26. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an dem direkt an der Hamburger Straße liegenden Gebäude mit drei zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen  
- entlang der Hamburger Straße und an der nord-westlichen Gebädefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 40 dB aufweisen,  
- an der süd-östlichen Gebädefassade die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen,  
- die Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der von der Hamburger Straße abgewandten Gebäuseite angeordnet werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
27. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG an den nördlichen Gebädefassaden der von der Hamburger Straße aus in der zweiten Baureihe stehenden Gebäude die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
28. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
29. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
30. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
31. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraßen A und R1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
32. Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entlang der Planstraße A die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

#### Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 14, 15, 18, 19, 22 und 25 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenliste empfohlen.