

chen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Natur und Landschaft Hausnummer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Straßenverkehrsflächen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen der Vollgeschosse von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-Straßenbegrenzungslinie pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) vorhandene bauliche Anlagen Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzunstimmung Maß der baulichen Nutzung Flurstücksgrenze Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) Flurstücksnummer GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Verkehrsberuhigter Bereich Flurgrenze Sonstige Planzeichen Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) öffentliche Verkehrsflächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Einzelbaum (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Teil B Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Beschränkung der Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO]
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA17) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) Nr.6 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO] In den Baugebieten WA1 und WA4 bis WA17 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 (1) Nr.24 BauGB] 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile der Gebäude der Hauptnutzung so auszubilden, dass ein bewertetes Schalldämmmaß (nach DIN 4109) wie folgt erreicht wird:

private Grünfläche

- an der Straßenseite mindestens R'w=45 dB; an den Gebäudeseiten mindestens R'w=40 dB:
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Schlafräume und Kinderzimmer, die nicht über mindestens ein Fenster zur von der Staffelder Straße abgewandten Gebäudeseite (Rückseite) verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen [§ 14 (1) BauNVO]
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA17) sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen; zulässig.
- 15.2 Im Baugebiet MI sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen für die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude zulässig.
- Gestaltung der Fassaden [§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1)und (9) BbgBO]
 - Als Fassadenmaterialien sind glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen unzulässig.
- Gestaltung des obersten Vollgeschosses; Dächer und Dachgaupen [§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1)und (9) BbgBO] Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 25 Grad und maximal 55 Grad (gemessen zur Waagerechten) und mit einem Drempel von nicht mehr als 80 cm (Abstand zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut)
- 7.2 Als Material zur Dacheindeckung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind nur Dachsteine aus gebranntem Ton oder
- 7.3 Die Ansichtsbreite aller Gaupen auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten Einfriedungen [§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1)und (9) BbgBO]
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 bis WA17 sind geschlossene Einfriedungen (zum Beispiel Mauern und Zäune aus Tafelelementen und Verbretterungen) sowie Sockel aus Massivbaustoffen (zum Beispiel Mauerwerk, Beton, Werk- oder Naturstein)
- 8.2 In den Baugebieten WA3 und MI sind geschlossene Einfriedungen nur straßenseitig, ausgeführt in Klinkermauerwerk, zulässig

Gründrdnerische Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.

Umgrenzung der Flächen für besondere An-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

von Baugebieten, oder Abgrenzung des Ma-

ßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiete

lagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des

Maßangaben zur Herstellung der geometri-schen Eindeutigkeitder zeichnerischen Fest-

(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) und Unterbau auszubilden. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9 (1) Nr. 25b BauGB]

Die in der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie die in den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer Art und Ausprägung zu erhalten.
Bei Abgang von Bäumen ist ein gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)

Allgemeine Wohngebiete

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

- Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 300 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mindestens ein standortheimischer Baum, Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe (bzw. ein Stammbusch in vergleichbarer Qualität) oder mindestens 100 m² Sträucher oder Hecken zu pflanzen.

 Die Strauchpflanzungen sind aus mehreren verschiedenen, heimischen Gehölzarten zusammenzusetzen, je nach Art in der Sortierung Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und der Größe der Strauchpflanzungen sind vorhandene Bäume und ehölzbestände anrechenbar, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
- Auf den Baugrundstücken der Flurstücke 102 und 31/13 ist der gemäß Festsetzung 3 ermittelte und beschriebene Ausgleichsumfang auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen als Waldsaum anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen. Verbleibende Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind als Wildkrautflur zu entwickeln. Ist dazu eine Ansaat notwendig, so wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Auf der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
- Auf den Baugrundstücken des WA 16 ist der gemäß Festsetzung 3 jeweils ermittelte und beschriebene Ausgleichsumfang auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Gehölzpflanzung zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
 Verbleibende Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind als Wildkrautflur zu entwickeln. Ist dazu eine Ansaat notwendig, so wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Auf der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
- Private Grünflächen 6 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
- Straßenverkehrsfläche An der Lehmbahn
- Die unbefestigten Seitenbereiche der Straßenverkehrsfläche sind als naturnahe Wildkrautfluren aus dem Bestand oder durch Aussaat einer Wildrasenmischung (empfohlen werden Arten der Pflanzenliste 2) zu entwickeln.
- Werden bei einem Straßenneubau Baumfällungen notwendig, so sind Neupflanzungen als straßenbegleitende Baumreihe (empfohlen werden Arten der Pflanzenliste 3), Hochstamm, Stammumfang von 16-18 cm, gemessen 1 m vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von 3 m, mit einem Abstand in der Reihe von höchstens 12 m, vorzunehmen. Straßenverkehrsflächen Märkische Straße, Mittenfeld Entlang der Märkischen Straße sind auf der südlichen Straßenseite von Höhe FS 119 bis zum Abzweig Mittenfeld Laubbäume als Reihe
- in Art und Weise gemäß Festsetzung 8 unter Berücksichtigung der Zufahrten, des Leitungsverlaufes und sonstiger Gegebenheiten zu
- Entlang der Straße Mittenfeld sind auf der westlichen Straßenseite bis zum Abzweig Am Kindergarten Laubbäume als Reihe in Art und Weise gemäß Festsetzung 8 unter Berücksichtigung der Zufahrten, des Leitungsverlaufes und sonstiger Gegebenheiten zu pflanzen. Die unbefestigten Flächen der Straßenverkehrsfläche sind als naturnahe Wildkrautfluren aus dem Bestand oder durch Aussaat einer
- 12 Bei Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze 1 Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in direkter räumlicher
- Die Stellplätze der Straßenverkehrsfläche sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Schotterrasen,
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Märkischer Straße und Straße An der Lehmbahn ist als unbefestigter Weg zu belassen (unbefestigter Weg ohne Unterbau).

Sträucher und bodendeckende Gehölze Cornus sanguinea Corylus avellana Roter Hartriege Haselnuß Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Hedera helix (Unterpflanzung Lonicera caprifolium Lonicera periclymenum Malus silvestris Rhamnus catharticus Ribes alpinum Ribes rubrum Rosa arvensis

Pfaffenhütchen
Efeu
Jelängerjelieber
Waldgelßblatt
Holz-Aufel
Kreuzdern
Berg-Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Feld-Rose
Hundsrose
Zimt-Rose
Apfel-Rose
Kratzbeere
Echte Brombeere
Himbeere
Salweide
Schwaizer Holunder
Gewöhnlicher Schnee Rosa canina Rosa majalis Rosa rugosa Rubus caesius Rubus fruticosus Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus

Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Esche Wald-Kiefer Zitter-Pappel Vogel-Kirsche Sauer-Kirsche Haus-Pflaume Kultur-Birne Stell-Eiche Mehlbeere Eberesche Winter-Linde Flatter-Ulme Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Pinus sylvestris Populus tremula Prunus cerasus Prunus domestica Quercus robur Sorbus aria Tilia cordata Ulmus laevis

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten z. B. Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grahams Jubiläumsapfel, Pommerscher Krummstiel; Birne: Alexander Lukas, Boscs Flaschenbirne, Diels Butterbirne, Gellerts Butterbirne; Kirsche: Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche; Pflaume: Anna Späth, Königin Viktoria

Die genannten Arten können auch als Initialpflanzung gepflanzt werden Weitere Arten werden sich durch Anflug und sonstige Verbreitung (Vögel) ansiedeln:

Pflanzenliste 2 Artenauswahl für Wildrasenansaat

Centaurea cyanus Consolida regalis
Echium vulgare
Hypericum perforatum Gewöhnlicher Natternkop Johanniskraut Margerite Wilde Malve Malva sylvestris u.a. Gewöhnlicher Steinkler Melilotus officinalis Papaver rhoeas

Für Ansaat von Wildrasen wird eine Wildpflanzen-Samenmischung Bunte Brache empfohlen, die nachfolgend genannte Arten enthält.

Böschung im Bestand

Geländehöhe Bestand (DHHN 92)

Pflanzenliste 3

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzung im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Hainbuche Rotdorn Carpinus betulus Crataegus laevigata Crataegus lavallei 'Carrierei Apfeldorn Gemeine Esche Fraxinus excelsior Stiel-Eiche Trauben-Eiche Quercus robur Quercus petraea Sorbus intermedia Tilia cordata 'Rancho Schwedische Mehlbeere Kleinkronige Winter-Linde

BEBAUUNGSPLAN

örtlicher Geltungsbereich Gemeinde Nauen, Gemarkung Börnicke

Flurstücke 1/1 bis 1/6, 2 bis 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 25/6, 27, 28/1, 29/1, 30/1, 30/2, 31/1, 31/3, 31/4, 31/6 bis 31/8 31/10, 31/11, 31/13, 49/3, 50 tw., 93/13, 93/14, 102, 103, 105 bis 182, 191, 192 tw., 214 tw., 220 und 221

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58)

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Dezember 2007 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



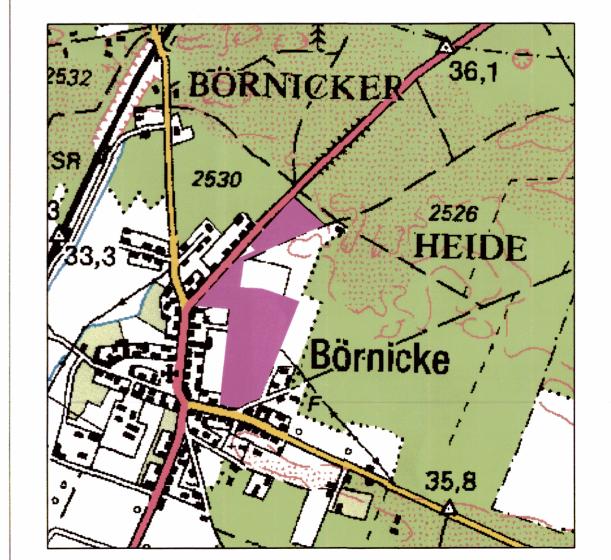
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am .3.9..12. die Abwä-

gung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am blatt für die Stadt Nauen Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplah ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Nauen, OT Börnicke

"WOHNGEBIET MITTENFELD"



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Auftraggeber: Stadt Nauen Fachbereich Bau Postfach 1129 14631 Nauen

Planverfasser: Lahr-Eigen & Partner Freie Architekten und Stadtplaner Motzstraße 59 10777 Berlin Tel.: 030 - 36412790 (Städtebaulicher Teil)

Garten- und Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Angelika Jahn Heidelberger Straße 65/66 12435 Berlin Tel.: 030 - 53017703 (Umweltprüfung)

Urschrift