

Gemeinde Pausin

Bebauungsplan Mühlenweg

Allgemeines Wohngebiet / Dorfgebiet

für den Bereich östlich und westlich des Mühlenweges zwischen der Chausseestraße im Norden und dem Krugweg im Süden in der Gemeinde Pausin.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl GRZ
- Geschoßflächenzahl GFZ
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Freiflächen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

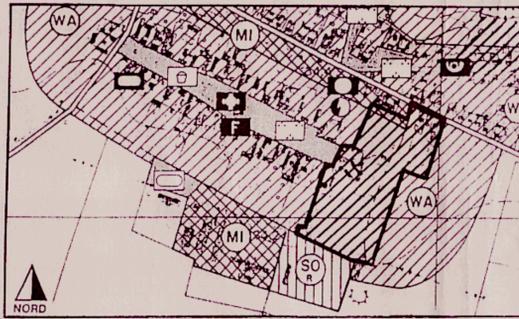
- Denkmalbereich
- Trinkwasserschutzzone III - betrifft das gesamte Plangebiet

Bescheid
v. 17.11.95
Gen. mel.

Pflanzliste

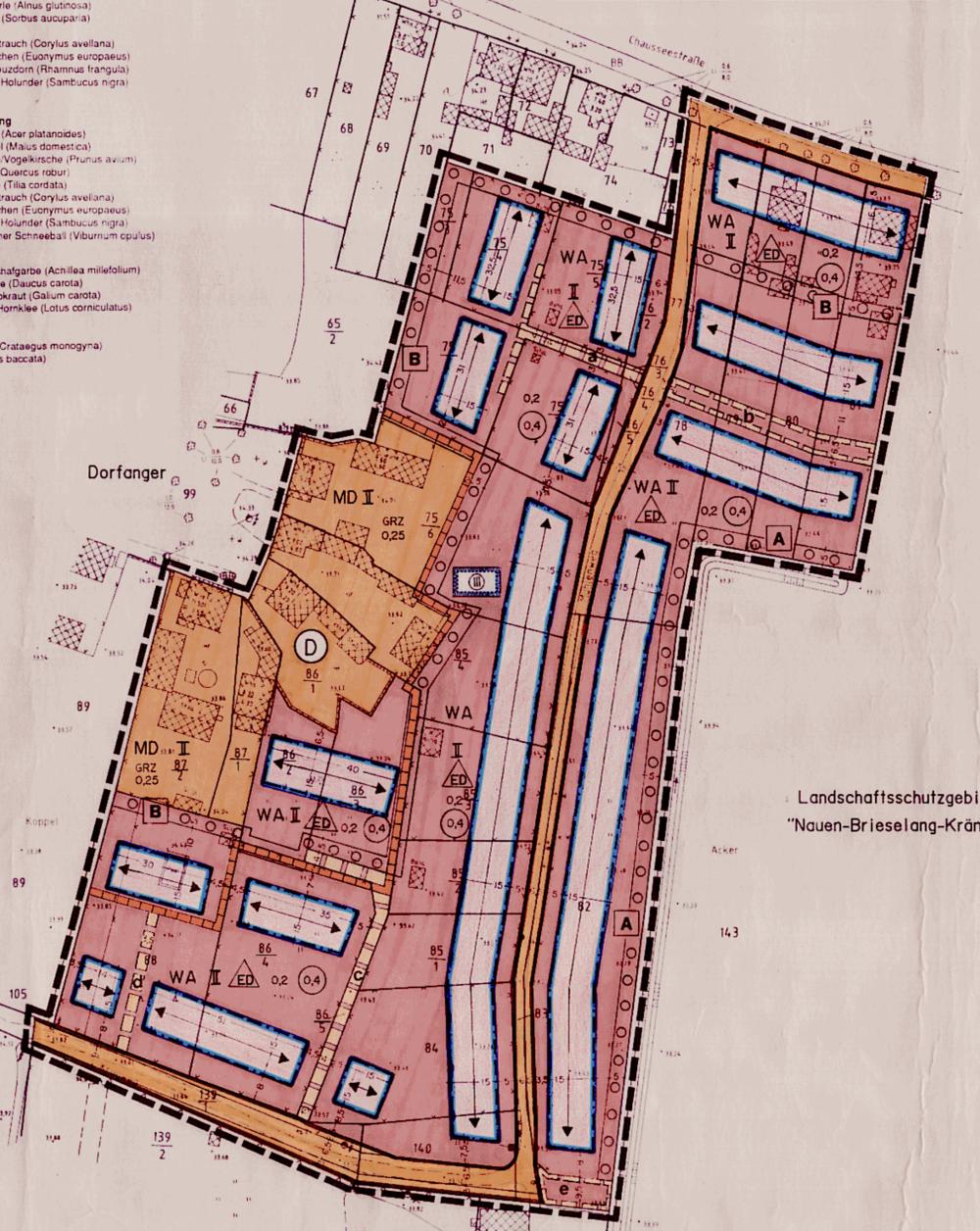
- Liste 1: Hochstämmige Obstgehölze**
 Apfel: Holzapfel (Malus sylvestris), "Herrenhut", "Lunbe", "Bohnenapfel", "Roskop", "Finkenwerder", "Schliescher", "Lehmhage", "Rosenbirne", "Leuziger Hattichbirne", Frühe aus "Trevoux", "Willmar", "Conférence", "General Ledera", "Klappes Liebling", "Grain von Paris"
 Birne: Vogelkirsche (Prunus avium), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Hauspflaume (Prunus domestica), z. B. die Unterart Prunus domestica ssp. insubrica
- Liste 2: Heimische Gehölzarten für Pflanzungen in den Hausgärten**
 Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Apfel (Malus sylvestris), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Sauer-Kirsche (Prunus domestica), Kultur-Birne (Prunus communis), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)
 Sträucher: Roter Hartnegel (Cornus sanguinea), Haselnußstrauch (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Efeu (Hedera helix), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Jelängerjelder (Lonicera caprifolium), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
- Liste 3: Heimische Gehölzarten für Fläche A mit Pflanzbindung**
 Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)
 Sträucher: Roter Hartnegel (Cornus sanguinea), Haselnußstrauch (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundrose (Rosa canina), Rungler Kweuzdorn (Rhamnus frangula), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Liste 4: Heimische Gehölzarten für Fläche B mit Pflanzbindung**
 Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Kultur-Apfel (Malus domestica), Apfel (Malus sylvestris), Stieleiche (Quercus robur), Pflaume (Prunus domestica), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)
 Sträucher: Roter Hartnegel (Cornus sanguinea), Haselnußstrauch (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundrose (Rosa canina), Rungler Kweuzdorn (Rhamnus frangula), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Liste 5: Krautige Aussenarten**
 Kriechender Günsel (Auga reptans), Weiden-/Schafgarbe (Achillea millefolium), Frauenmantel (Alchemilla vulgaris), Wilde Möhre (Daucus carota), Schaf-Schwinge (Festuca ovina), Weiden-Labkraut (Galium carota), Purgier-Lein (Linum catharticum), Gemeiner Hornklee (Lotus corniculatus)
- Liste 6: Gehölze für Schnitthecken**
 Hainbuche (Carpinus betulus), Wildröhm (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Eibe (Taxus baccata)

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf 1992 Maßstab 1 : 7.500



Textliche Festsetzungen

- Die Flächen a, b, c und d sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Untereinheit belastet. Die Fläche e ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Untereinheit belastet.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Dächer von Hauptgebäuden sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) als Satteldächer mit einem Winkel zwischen 35 und 45 Grad auszuführen.
- Die Dachdeckung muß im WA aus Dachpfannen oder Fiberschwanzziegeln bestehen, die eine rote bis rotbraune Farbe entsprechend der RAL-Farbkala 3000 bis 3005 aufweisen oder aus Schiefer bestehen und das Dach einseitig überziehen.
- Als Dachaufbauten sind im WA übergebildete Gauben und Schieppgauben zulässig. Die Breite der zulässigen Einzelgaube wird auf 2 m beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 2,5 m betragen. Es sind je Dachseite nur Gauben des gleichen Typs zulässig, die im Dorfgebiet zudem symmetrisch angeordnet sein müssen. Dachaufbauten sind in Material und Farbe des Hauptdaches anzupassen.
- Dachbalkone, Dachterrasse und Stiegeaufgänge sowie Parabolantennen und Wärmetauscher auf den Dachflächen sind in den von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einseitigen Bereichen nicht zulässig.
- Für Fassadenöffnungen sind nur stehende Formate zulässig; der Wandanteil der Fassadenfläche soll insgesamt mindestens 50% betragen.
- Im WA müssen Glasflächen, die breiter als 1 m sind, mindestens einmal durch einen senkrechten Pfosten unterteilt werden. Glasflächen, die höher als 1,5 m sind, müssen durch ein waagrecht liegendes Element im oberen Drittel gegliedert werden.
- Die Fassaden im WA in einseitigen Bereichen wie Sichtmauerwerk in roten und gelbem Material, Feinsputz oder als geschlämmtes Mauerwerk sowie als Fachwerk auszuführen, die in hellen Tönen (gem. RAL-Farbkala 1013, 1015, 9001 bis 9003, 9010 und 9016) getrichen oder geschlämmt sind.
- Der Einsatz von Spaltklemmen, Riemchen o.ä. Fertigteilen zur Erfassung der Öffnungen oder Gestaltung der Sockelbereiche ist im WA unzulässig.
- Nebenebenen, Anbauten und Garagen müssen sich im WA in Form, Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen. Dachaufbauten unzulässig. Im Dorfgebiet sind Carports als überdachte Abstellplätze für Autos unzulässig.
- Als Einfriedungen sind nur Zaune und Hecken (gem. Pflanzliste 7) zulässig; die straßenseitig eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Der Abstand der einzelnen Zaunelemente darf 10 cm nicht unterschreiten. Durchgehende Sockel sind unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen sowie Blink- und Wechselbeleuchtung unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Anschlagtafeln, Säulen, Werbeautomaten, Vitriole und Anklammerungstafeln jeglicher Art nur ausnahmsweise zulässig.
- Auf der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche sind 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen, insbesondere Sträuchern (nach Pflanzliste 2), zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; auf je 3 qm ist ein Strauch zu setzen.
- Auf jeweils 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (nach Pflanzliste 2) bzw. ein hochstämmiger Obstbaum (nach Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Mühlen- sowie des Krugweges ist je 50 qm in einem Abstand von je 10 m ein hochstämmiger Laubbaum (nach Pflanzliste 4) oder ein hochstämmiger Obstbaum (nach Pflanzliste 1) mit mind. 15 cm Stammumfang (gemessen 1 m über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Am Geh-/Fahrstreifen ist ein Baum mit einheimischen Wildkulturen (nach Pflanzliste 6) anzuziehen bzw. zu entwickeln.
- Die Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens zu 40% mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit mindestens fünf verschiedenen Arten (nach Pflanzliste 3) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; auf je 9 qm ist ein Strauch zu setzen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Heister (nach Pflanzliste 3) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen 1 m über dem Erdboden) anzuziehen bzw. dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Weiden auszubilden, Schnittweiden und geschlossene Einfriedungen sind hier unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne der BauNVO.
- Auf der Fläche B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 100 qm Fläche ein Laubbaum (Hochstamm/Stammesbush-Heister in entsprechender Qualität nach Pflanzliste 4) oder ein hochstämmiger Obstbaum (nach Pflanzliste 1), jeweils mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen 1 m über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 75% der Fläche sind mit einheimischen Sträuchern (nach Pflanzliste 4) zu bepflanzen und dauerhaft in dieser Form zu erhalten; auf je 9 qm ist ein Strauch zu setzen. Ein Randstreifen der Geh-/Fahrfläche ist mindestens 0,5 m breiter Baum mit einheimischen Wildkulturen (nach Liste 6) anzuziehen bzw. zu entwickeln, der zweimal im Jahr gemäht wird (Früh- und Sommerherbst). Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne der BauNVO.
- Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzuziehen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung der Grundstückszufahrten, Fußwege und Stellplätze nur in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau Fußgängerfuß, Asphaltierung oder Betonierung sind hier unzulässig.
- Das auf den verbleibenden Flächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über belebten Boden zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- Die Abwasserentwässerung erfolgt bis zum Anschluß an das zentrale Abwasseretz über feste Gruben.
- Das zweite Vollgeschoß ist als Dunggeshoß auszubilden.



- Legende**
- Grundstücksgrenze
 - Auen
 - Mauer
 - Bepflanzung
 - veränderte Befestigung
 - Holzwerk, Stahlbetonbau, Stahlgittermauer, Laternen
 - Naturstein, Laubbaum, Grünanlage
 - Gärten
 - Gelände, Wasser
 - Kämpfer
 - Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wasserschäden, Unter-/Überflutungen, Stängelgruben, Schächte
 - Hofraum, Bepflanzung, Bepflanzung, Pflanz, Wege
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253/GVBl. 1987, S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I, S. 899), zu letzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1993.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß**
Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 25. August 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Mühlenweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 1. September 1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Pausin, den 22.09.95 *V. Köpcke* Bürgermeister
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Mühlenweg wurde mit Begründung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 15. Mai bis 17. Juni 1994 öffentlich ausgestellt. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Ausstellungszeit vorgebracht werden können.
Pausin, den 22.09.95 *V. Köpcke* Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12. Mai 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pausin, den 22.09.95 *V. Köpcke* Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Mühlenweg wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15. Mai bis 17. Juni 1994 öffentlich ausgestellt. Dies wurde ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Ausstellungszeit vorgebracht werden können.
Pausin, den 22.09.95 *V. Köpcke* Bürgermeister

5. Erneute Auslegung

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. November 1994 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Mühlenweg gem. § 3 (3) i.V.m. § 13 (1) BauGB erneut ausgestellt. Die betroffenen Eigentümer sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Dezember 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Änderungen und Ergänzungen aufgefordert.
Pausin, den 22.09.95 *V. Köpcke* Bürgermeister

6. Bestätigung der Plangrundlage

Der katastermäßige Bestand am 15.01.96 sowie die geordnete Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen Planung wurden als richtig bescheinigt.
Pausin, den 15.01.96 *Thomas Liebig* Bürgermeister

7. Sitzung

Die Gemeindevertretung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan Mühlenweg in der Fassung vom Februar 1995 gemäß § 10 BauGB am 22. Februar 1995 als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Pausin, den 22.09.95 *V. Köpcke* Bürgermeister

8. Erneuter Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat nach Prüfung der vorgebrachten Hinweise der Genehmigungsbehörde den Satzungsbeschluß vom Februar 1995 aufgehoben und den modifizierten Bebauungsplan Mühlenweg in der Fassung vom August 1995 gemäß § 10 BauGB am 24. August 1995 als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Pausin, den 22.09.95 *V. Köpcke* Bürgermeister

9. Anzeigeverfahren und Genehmigung

Der als Satzungsbeschluß beschlossene Bebauungsplan Mühlenweg wurde am 22.09.95 gemäß § 11 (1) BauGB der Genehmigungsbehörde angezeigt. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landesamtes für Bauen, Bau-technik und Wohnen vom 17.11.95 erteilt.
Pausin, den 08.01.1996 *V. Köpcke* Bürgermeister

10. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Mühlenweg sowie die Stellungnahme der Genehmigungsbehörde wurden während der Dienststunden von je demann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, wurden am 08.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Satzung ist am 08.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Pausin, den 08.01.1996 *V. Köpcke* Bürgermeister

Bearbeitung:

PLANUNGSKONTOR

für Städtebau und Ortsentwicklung

Kantstraße 110 10627 Berlin Tel. 030/327 51 48 Fax 030/327 53 48

Vermessungsbüro Liebig, Dipl.-Ing. (FH) Thomas Liebig

Vervielfältigung verboten, urheberrechtlich geschützt		
Brandenburg Kreis Nauen Gemeinde Pausin	Amtlicher Lageplan	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Thomas Liebig Weberstraße 28 14548 Caputh
1 : 4000		
Bestandsplan		
Gemarkung: Pausin		
Flurst. 5		
Flurstück: diverse		
Höhenbezug: NN		
Reg.-Nr.: 88793		

