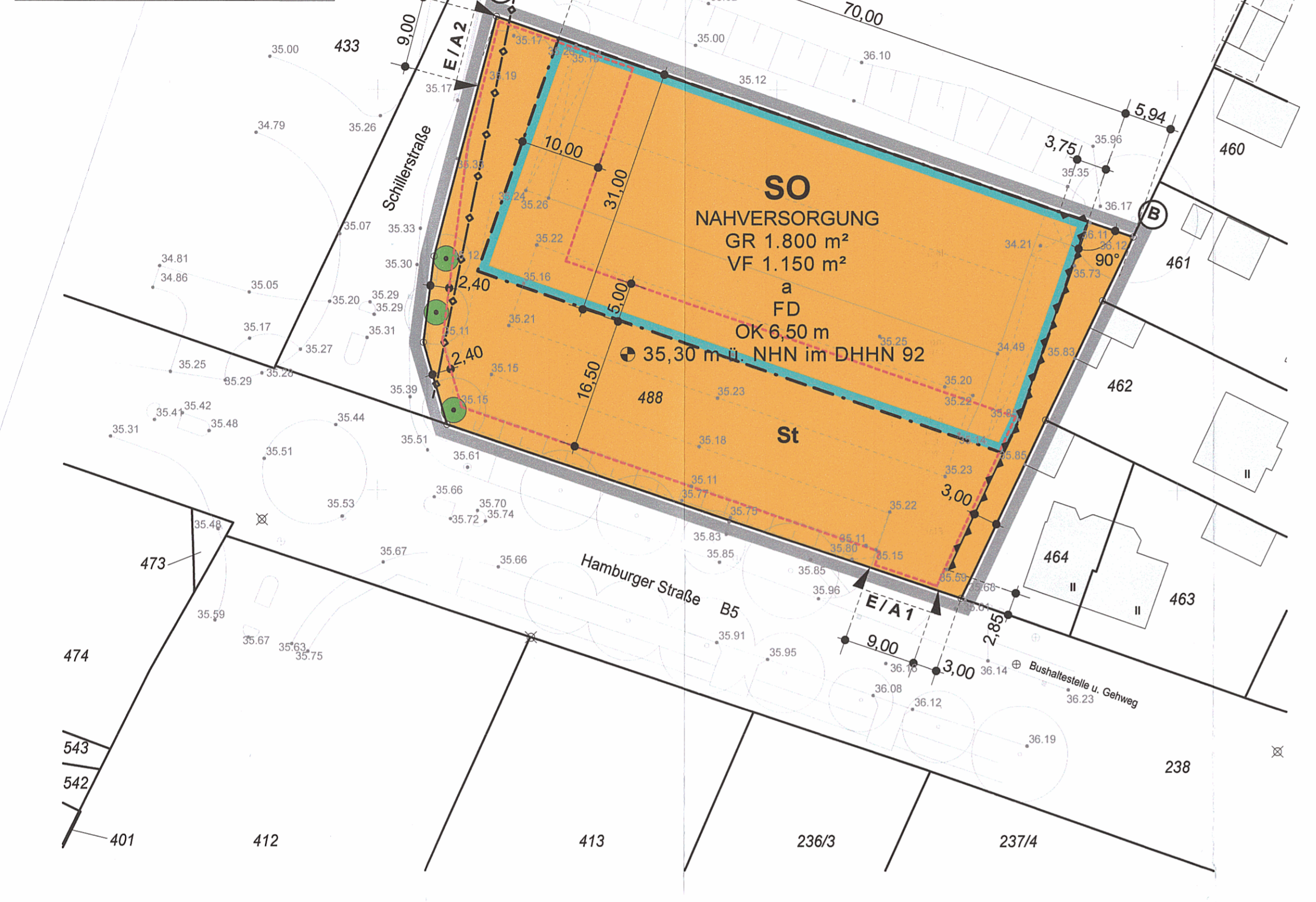


Teil A Planzeichnung M 1:500 (im Original)

Nachrichtliche Übernahmen:

- Bebauungsplan "Einzelhandel" der Stadt Nauen (am 05.06.2010 durch Bekanntmachung in Kraft getreten)
- Stellplatzbedarfsatzung der Stadt Nauen (vom 15.09.2004)
- Stellplatzabläsersatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005)
- Baumschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 22.03.2000)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Eintragungen ohne Normencharakter
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	bauliche Anlagen - Bestand - innerhalb des Plangebietes
Zweckbestimmung / Art der Nutzung:	Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes mit Eintragung der Vollgeschosse
NAHVERSORGUNG Verkaufseinrichtungen/Naahversorgung	Flurstücksgrenze
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Flurstücksnummer
GR 1.800 m² Grundfläche als Höchstmaß	FLUR 20
VF 1.150 m² Verkaufsfäche als Höchstmaß	Flurnummer
OK 6,50 m Oberkante als Höchstmaß	Einzelbaum (Bestand)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Böschung im Bestand
a abweichende Bauweise	Nordfeil
Baugrenze	+35.85 Geländehöhe Bestand (DHHN 92)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5,00 Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
E/A 1 Einfahrtbereich	90° Winkelmaßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)	festgesetzter Höhenbezugspunkt i.V.m. der Planungsrechtlichen Textfestsetzung 4.1
FD Dachform: nur Flachdächer zulässig	(A, B) Kennzeichnung i.V.m. der Planungsrechtlichen Textfestsetzung 3.2 zur abweichenden Bauweise
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Erhaltung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
St Zweckbestimmung: Stellplatzanlage	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Schallschutzwand	
Abwasserdruckleitung DN 80, unterirdisch - Bestand	

Kartengrundlage:

Katasterbestand: November 2013
Stand der Topografie: Oktober 2013
Koordinatensystem: ETRS 89
Höhenbezug: System DHHN 92

anfertigt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Andree Böger
Ulmenweg 6
14621 Nauen

örtlicher Geltungsbereich:
Gemeinde Nauen, Gemarkung Nauen, Flurstück 488

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),

- Planungsrechtverordnung (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hinweis:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans NAU 0030/96 "Lietzow-Platz" außer Kraft.

Teil B Textliche Festsetzungen

- STÄTTEBAULICHE FESTSETZUNGEN**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2a BauGB)
 - Das Sonstige Sondergebiet „Naahversorgung“ dient der verbraucherorientierten Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.
 - Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.150 m².
Als Bestandteile des Kernsortiments sind Waren aus folgenden naahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Neuener Sortimentsliste“ zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren,
 - Bücher, Zeitschriften und Zeitungen,
 - Apotheken (Arzneimittel),
 - Medizinische und orthopädische Artikel,
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel,
 - Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel),
 - Augenoptiker,
 - Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen.
 Die Waren der Sortimente b) bis h) sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % der Verkaufsfäche zulässig.
Andere Waren sind als Randsortimente bis zu einem Anteil von insgesamt 10% der Verkaufsfäche zulässig und müssen in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment stehen.

- Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte und im Bestand bereits vorhandene Lärmschutzwand ist zu erhalten oder im Fall eines geplanten Abrisses in einer Höhe von mindestens 1,70 m – bezogen auf die Geländeanschlusshöhe von 35,20 m ü. NHN im DHHN 92 – zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

 - Fassaden** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Als Fassadenmaterialien sind glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus glänzenden Kunststoffen oder Metallen auf jeder Gebäudesseite nur als untergeordnete Gestaltungselemente bis zu einem Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Für die Herstellung von Stellplätzen ist die Verwendung von Materialien für Oberflächen und Unterbau, die zu einer Vollverfestigung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenguss), unzulässig.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in ihrer Art und Ausprägung zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist ein gleichartiger Ersatz (Hochstamm, Stammumfang mindestens 19-20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 200 m² standortheimische Sträucher oder Hecken (Mindestqualität 80 – 80 cm) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. 1 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Vorhandene Sträucher und Hecken sind anzuerkennen, sofern sie mindestens den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Alle übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Rasenansatz dauerhaft zu begrünen.

- Pflanzenliste**
- Sträucher und bodendeckende Gehölze**
- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Pflaflenhölchen | Eucronymus europaeus |
| Efeu | Hedera helix (Unterpflanzung) |
| Jelängerjehlicher Waldgeißblatt | Lonicera caprifolium |
| Holz-Apfel | Lonicera perelymenum |
| Kreuzdorn | Malus silvestris |
| Berg-Johannisbeere | Rhamnus catharticus |
| Rote Johannisbeere | Ribes alpinum |
| Feld-Rose | Ribes rubrum |
| Hundsrose | Rosa arvensis |
| Zimt-Rose | Rosa canina |
| Kartoffel-Rose | Rosa majalis |
| Apfel-Rose | Rosa rugosa (eingeführt 1845) |
| Kratzbeere | Rosa villosa |
| Echte Brombeere | Rubus caesalis |
| Himbeere | Rubus fruticosus |
| Salweide | Rubus idaeus |
| Schwarzer Holunder | Salix caprea |
| Trauben-Holunder | Rubus fruticosus |
| Gewöhnlicher Schneeball | Sambucus racemosa |
| | Viburnum opulus |
- Bäume im Pflanzstreifen / Bereich Stellplätze und Verkehrsflächen**
- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Kultur-Birne | Pyrus communis |
| Rotdorn | Crataegus laevigata |
| Apfeldorn | Crataegus laevigata 'Carrierei' |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Kleinblütige Winter-Linde | Tilia cordata 'Rancho' |
- Artenschutzhinweis**
Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 130 BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauteile). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.03.2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubauenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Nauen, den 28.04.2014 (Ort, den ...)
Andree Böger, Hersteller der Planunterlagen
- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 27.4.14 die Abwägung 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.
Nauen, den 29.4.14
Bürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
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 29.04.14 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 101, S. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
Nauen, den 28.05.14
Bürgermeister

Stadt Nauen

BEBAUUNGSPLAN (§ 13 a BauGB)

"SB-MARKT LIETZOW-PLATZ"

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Träger des Planverfahrens: **Planverfasser:**
Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Postfach 1129
14631 Nauen

Lahr-Eigen & Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Moltzstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030 - 36412790

Planungsstand: März 2014
Abschrift