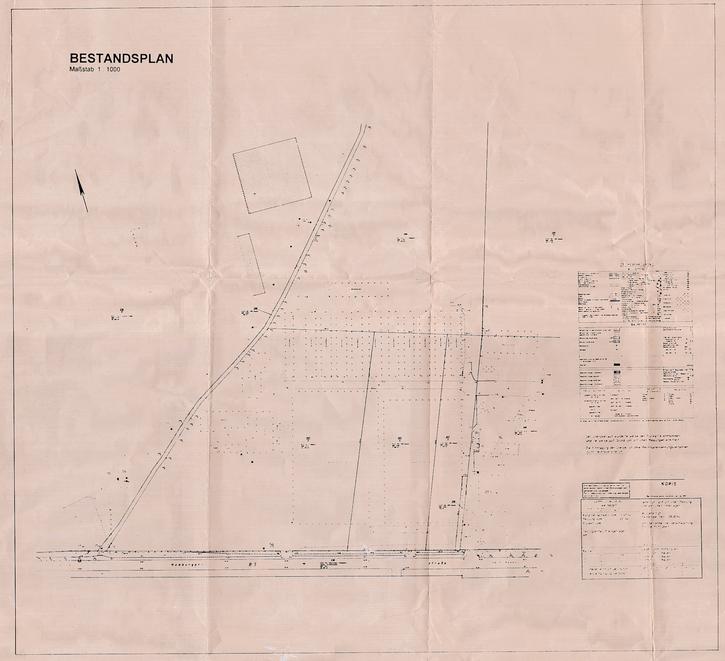
# BEBAUUNGSPLAN NR. NAU 0022/94 "EKZ - HAMBURGER STRASSE" DER STADT NAUEN

## BESTANDSPLAN

Maßstab 1 : 1000



## - TEIL A - PLANZEICHNUNG in zwei Blättern

Maßstab 1 : 500

BLATT 1

STÄDTEBAULICHER PLAN

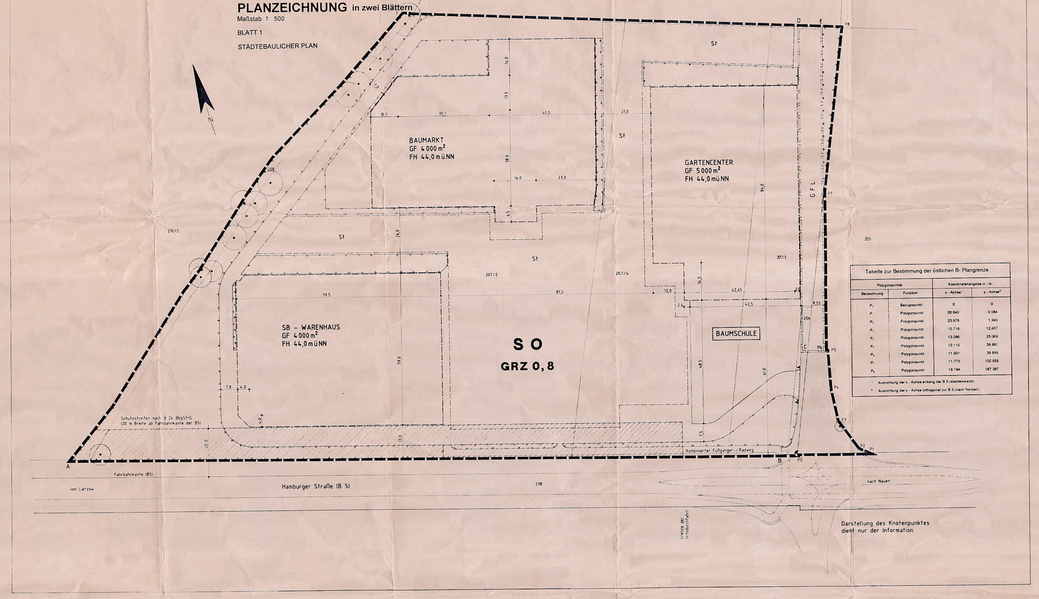



Tabelle zur Bestimmung der östlichen B-Plangrenze

| Polygonpunkte | | Koordinatengrenze in m | |
|---|---|---|---|
| Bezeichnung | Funktion | X / Achse* | Y / Achse* |
| $P_1$ | Bezugspunkt | 0 | 0 |
| $P_2$ | Polygonpunkt | 28.940 | 3.084 |
| $P_3$ | Polygonpunkt | 23.979 | 7.341 |
| $P_4$ | Polygonpunkt | 15.718 | 12.437 |
| $P_5$ | Polygonpunkt | 13.086 | 25.260 |
| $P_6$ | Polygonpunkt | 10.118 | 39.961 |
| $P_7$ | Polygonpunkt | 11.501 | 39.955 |
| $P_8$ | Polygonpunkt | 11.779 | 102.658 |
| $P_9$ | Polygonpunkt | 19.194 | 187.367 |

* Ausrichtung der x - Achse entlang der B 5 (ostwestwärts)

* Ausrichtung der y - Achse orthogonal zur B 5 (nach Norden)

## ZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

| | |
|---|---|
| Art und Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| SO — Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe | § 11 Abs.2 BauNVO |
| GF — Geschoßfläche als Höchstmaß z.B. GF 1000 m² | § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO |
| GRZ 0,8 — Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO |
| FH 44,00 — Firsthöhe in Meter über NN | § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO |
| Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO |
| Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Straßenverkehrsfläche | |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Ein- bzw. Ausfahrtsbereich | |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a § BauGB |
| Erhaltung: Bäume | |
| Sonstige Planzeichen | |
| Fläche für Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| Baumschule — Fläche mit besonderem Nutzungszweck | § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB |
| Zweckbestimmung: Baumschule | |
| Mit Rechten zu belastende Fläche | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| G — Gehrecht | |
| F — Fahrrecht | |
| L — Leitungsrecht | |
| P — Bezugspunkt für die Vermaßung der Festsetzungen und der Polygonpunkte $P_1$ - $P_9$ | |
| $P_1$ - $P_9$ — Polygonpunkte zur Bestimmung der östlichen Baugrenzgrenze mit tabellarischer Darstellung der ermittelten Koordinaten | |
| + 53,... — Maßzahlen für die Vermaßung der Festsetzungen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Nachrichtliche Übernahme | |
| Schutzstreifen nach § 24 BbgStrG | |
| Darstellungen ohne Normcharakter | |
| vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| 206 — Flurstücksbezeichnung z.B. Flurstück 206 | |
| Fußgänger - / Radweg | |

## - TEIL B -

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1.0 Zweckbestimmung**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einkaufszentren und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ( S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

**2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Zulässig sind:

2.1.1 Geboteinnutzungsverhältnis bis zu einer Geschossfläche von 4.000 m², davon maximal 200 m² für eine an die Ortslage angelehnte Verkaufsgemeinschaftsform gebundene gastronomische Einrichtung.

2.1.2 Baumarkt bis zu einer Geschossfläche von 4.000 m².

2.1.3 Gartencenter bis zu einer Geschossfläche von 5.000 m².

2.1.4 Baumschule

2.2 Unzulässig sind:

2.2.1 Textilmärkte

2.2.2 Schuhfachmärkt.

2.2.3 Parfumeriefachmärkt.

§ 1 Abs. 1 Nr. 1BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

2.3 Die in der Planzeichnung - TEIL A - festgesetzte Begrenzung der Lage der Gebäude ist einzuhalten. Ausgenommen sind Schornsteine und Lüftungsrohre, diese sind bis zu 3,0 m über der festgesetzten Firsthöhe zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt:

Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen, die Gebäudetiefen darf dabei 100 m nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

**4.0 Sonstige Festsetzungen**

4.1 Die Fläche C - D - E - $P_1$ - C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 206 der Gem. Nauen, Flur 20 zugunsten der zugelassenen der zustimmenden Leitungsverwaltungen zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.2 Die Geländeoberkantengrenze zwischen den Punkten A und B, $P_1$ - $P_2$, $P_3$ - $P_4$ und $P_5$ ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Belegung von Stellplätzen

Die Belegung von Stellplätzen hat mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. wellrasig verlegte Pflastersteine, Rasengittersteine oder Rasenschotterdecke) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Versiv- und Luftdurchlässigkeit ausschließen, sind unzulässig. Die Anlagen von Stellplätzen mit Grund oder Asphaltbelägen sind unzulässig. Soweit nicht produktionsbedingt besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zuständig sind, gilt dies auch für die Anlage von Lagerplätzen

5.2 Befestigung von Fuß- und Radwegen

Fuß- und Radwege sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. wellrasig verlegte Pflastersteine) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Versiv- und Luftdurchlässigkeit ausschließen, sind unzulässig. Soweit nicht produktionsbedingt besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zuständig sind, gilt dies auch für die Anlage von Lagerplätzen

5.3 Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist den Geländemulden bzw. -mulden und sanglarzer Wasserführung an der westlichen Plangebietsgrenze zuzuführen (vgl. spät. Festsetzung Ziffer 8.3 Pflanzbgl 2).

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Stellplatzbepflanzung

Für im Mitte jeweils 4 - 5 Pkw Stellplätze ist gemäß Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Grünordnung, von Baum in den Pflanzinseln bzw. -streifen zwischen den Stellplätzen bzw. -reihen/bzw. ein Baumpflanzungsmaßnahmen anzuordnen und zu erhalten. Es dürfen nur Bäume mit Stammumfängen (Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe) 14/16 verwendet werden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von 10 qm von jeglicher bodenversiegelnden oder verfestigenden Nutzung freizuhalten

Artenliste

Feldahorn (Acer campestre)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Die Stellplatzinseln sind unterzeichnet über an ihren Rändern gemäß Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2 Grünordnung durch eine Feldahorn (Acer campestre), Hecke zu begrünen.
Pflanzquartal Heister, 2 x v.m.B. 80/100 3 Stück pro ihr Meter

5.2 Flächen für Anpflanzungen

Auf den in der Planzeichnung Blatt 2, Grünordnung, festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen folgende Pflanzarten (01. Oktober bis 30. April) Anpflanzungen der folgenden Pflanzlisten 1 - 5 anzulegen und im Bestand zu erhalten

**Pflanzliste 1**
**Pflanzmaßnahmen im Gehölzstreifen als lockere Gehölzpflanzungen**

Pflanzdichte: Strauicher je 2 m² ein Strauch
Pflanzabstand: 1,0 m x 1,0 m Raster
Pflanzqualität Strauicher 2 x v. 80/100
Baume Hochstamm 2 - 3 x v. 10/12 (Ausnahme Wildkirschen)

Artenzusammensetzung:

Bäume:
Stieleiche (Eiche wähnt und Bäumarte nur als Einzelbäume aus der Umgebung)
Esche (Fraxinus excelsior)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Sträucher:
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Gemeiner Besenginster (Sarothamnus S. vimmalis
S. Stamblia ulmi i. hyr Gincl.) Ge

**Pflanzbgl 2**
**a) Pflanzmaßnahmen im Gehölzstreifen mit lockeren Gehölzpflanzungen**

Pflanzdichte: Sträucher je 3 m² ein Strauch
Bäume nach Planbild, Blatt 2.
Pflanzqualität: Strauicher 2 x v. 80/100.

Artenzusammensetzung:

Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata) Pflanzqualität ohne Balken
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

**b) Anlage von Geländemulden bzw. -mulden mit temporärer Wasserführung** zur Aufnahme des Niederschlagswasser von den Dachflächen zu lagernen sind.
Größe der schmalen, langgestreckten Teiche 35 bis 50 m Länge, 3 bis 5 m Breite, Tiefe 0,5 bis 1,0 m. Die Teiche sind nach Ausschreibung nach Planbild des Bebauungsplanes, Blatt 2, Grünordnung, mit flachen Ufern und stukzessiver Hochstauden- und Röhrichtentwicklung

**c) Erhaltung und Schaffung von kleinen arrondierenden Lichtungen** aus wechselfeuchten, nährarem Staudenflusen mit Einzelgebüschen bzw. Pflanzmaßnahmen (Lage und Ausdehnung nach Planbild des Bebauungsplanes, Blatt 2, Grünordnung)

**Pflanzbg 3; Pflanzung von Baumhecken** auf verschiedenen Breiten im Plangebiet nach Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2 Grünordnung, Bäumen -/+ Überhältern und einem strauchigen Unterwuchs.
Pflanzdichte: Sträucher je 1 m² ein Strauch;
Bäume nach Planbild Blatt 2
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 80/100;
Bäume Hochstamm 3 x v m. B. 14/16;

Artenzusammensetzung:

Bäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

**Pflanzbg 4 in a schmale Grünstreifen; Pflanzung von Gebüschen und Hecken** (Hartriegel-Gebüsche)
Pflanzdichte: in Gruppen von 5 - 7 Pflanzen,
Pflanzabstand 1 m
Pflanzqualität Sträucher in Gruppen 3 m;
Pflanzqualität: Strauicher 2 x v. 80/100;

Artenzusammensetzung:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)

**Pflanzbg B; Pflanzung von Laubbäumen** (Einzelbäume) nach Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Grünordnung, Pflanzqualität Hochstamm 3 x v m. B., 14/16;

Artenzusammensetzung:

Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata) (Ausnahme)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

**Umweltschutz-Gestaltung im Parkrasen-Grünfläche: kräuterreiche Wasserwiesen** zur Entwicklung von Magerwiesenarten, die Aussaatmenge beträgt dabei mindestens 20 g/m²

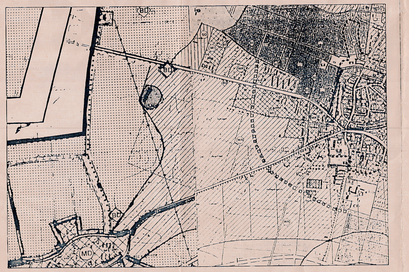
8.3 Gebäudebegrünung

Fünfzig von Hundert der lichtundurchlässigen Fassadenflächen sind in der auf den Abschluß der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (01. Oktober bis 30. April) mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen, die mindestens 2 m nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind zu erhalten.

Artenliste

Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')

## KARTENAUSSCHNITT AUS DEM FNP DER STADT NAUEN



## Verfahrensvermerke

01. Aufgrund/i. aufgrund des Überleitungsbeschlusses der 16/88-vorgeschriebenen Versammlung vom 25.05.1994 (Beschluß Nr. 118/94 Überleitung von Vorhaben- und Erschließungsplänen zum Bebauungsplan).
Die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Überleitungsbeschlussen ist am 02.06.1994 erfolgt.

Nauen, den 24.09.1995 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

02. Die für Kennzeichnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Nauen, den 24.09.1995 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

03. Bürgerbeteiligung/ei nach § 3 Abs. 2 BauGB sind von 30.03.1992 bis 29.04.1992 und vom 27.06.1993 bis 27.09.1993 im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt. Die weitere Verfahren entfällt/entfallen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Nauen, den 24.09.1995 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanes und mit Schreiben vom 10.04.1995 und Frägen einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nauen, den 24.09.1995 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

05. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.02.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 24.09.1995 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

06. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, Textteil und Begründung mit Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.1995 bis zum 14.04.1995 während der Zeit von 08.00 bis 18.00 Uhr und in der Zeit von ... bis ... (folgender Zeiten (Tage/ Stunden) ... öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zur Bauleitplan/ ist von Interesse sind, schriftlich oder zur Niederschrift bei Bürgermeister vorzubringen, am 03.02.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 24.09.1995 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

07. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.12.1990, der Kartenzeichenschlüssel (katastermäßig) entspricht/ der Bebauungsplanes den Stand vom ...

Falkensee, den 22.3.95 (Siegel) (Unterschrift) Vermessungsstelle

08. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nauen, den 24.09.95 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

09. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Blatt 1 und Blatt 2 und Textteil mit Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan ist mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.1995 gebilligt.

Nauen, den 18.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- Blatt 1 und Blatt 2 und dem Text -Teil B-, wurde mit Verfügung des höheren Verwaltungsbehörde vom 24.06.1996 Az: ... mit Nebenbestimmungen ... erteilt.

Nauen, den 18.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbeschluß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.

Nauen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung: (Unterschrift)

12. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- Blatt 1 und Blatt 2 und dem Text -Teil B-, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 18.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wird am 07.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Rechten und auf die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 24a Abs. 3 Satz 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.03.1996 in Kraft getreten.

Nauen, den 18.03.1996 (Siegel) Der Bürgermeister
Für die Stadtverordnetenversammlung:

## BEBAUUNGSPLAN NR.: NAU 0022/94

## DER STADT NAUEN

### SONDERGEBIET FÜR EINKAUFSZENTREN UND GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE

(ENTWURFSFASSUNG)

Gemeinde: Gemarkung Nauen
Flur 20, Flurstücke 205 teilw. 206; 207/2; 207/3; 207/4 und 208 teilw.

Planungsgrundlage: Katasterplan Maßstab 1 : 500
angefertigt durch:
Vermessungsbüro Nebel
Havelländer Weg, 14612 Falkensee
Auftragung vom 09. 08. 1994

Planungsstand: März 1995

Planverfasser:
Jeschke
Ladewig
Schmidt
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
Ingenieurgesellschaft mbH · Potsdamer Str. 32 · 14641 Falkensee/ob
Tel.: 03 32 23/8 93 52, 8 99 53, 8 99 54 · Fax: 03 32 23/8 09 16

in Zusammenarbeit mit: ÖKOPLANUNG
Büro für ökologische Fachplanungen
Dr. H.-D. Fritz + Partner
Feldgerstalle 67 · 14641 Groß-Zimmern
Tel.: 06071/43710

Blatt: Nr.1