

MK 1	III	MK 2	I	MK 3	II
1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0

### Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung hier: Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO	MK 2	I	Maß der baulichen Nutzung hier: Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung hier: Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO	1,0	3,0	Maß der baulichen Nutzung hier: Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

**MK** Kerngebiet

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

**B** Baugrenze

In den mit "A, B und C" gekennzeichneten Bereichen fällt die Baugrenze mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**F** Flächen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### Sonstige Planzeichen

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**H** Höhenpunkt Geländehöhe (DHHN '92)

**A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Planzeichen ohne Normcharakter

**B** Gebäude Bestand

**1002** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

**○** Bestandsbaum

### Hinweise

**Bodendenkmale**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Unabhängig davon können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale auftreten. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funds sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

**Kampfmittel**  
Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Bereiches befindet. Daher ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

**Alllasten**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Alllastenkataster derzeit keine Alllastenverdachtsflächen registriert. Jedoch ist die katastermäßige Erfassung von Alllastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagern unverzüglich anzuzeigen.

### Satzung der Stadt Nauen über den Bebauungsplan "Nauener Karree"

Rechtsgrundlagen  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2013 (BGBl. I S. 1509),  
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39),  
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I Nr. 9).

### A) Planzeichnung

Maßstab 1:1.000

### B) Textliche Festsetzungen

#### I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

2 Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: MK 1, MK 2 und MK 3.

3 In dem mit MK 1 bis MK 3 gekennzeichneten Kerngebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nm. 1 bis 4 BauNVO zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4 In dem mit MK 3 gekennzeichneten Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im 1. Obergeschoss zulässig.

5 In dem mit MK 1 bis MK 3 gekennzeichneten festgesetzten Kerngebiet sind die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO zulässig:  
- Vergnügungsgeländen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,  
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

6 In dem mit MK 1 bis MK 3 gekennzeichneten festgesetzten Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

1 Garagengeschosse sind gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

III Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen, die zur Oranienburger Straße orientiert sind, das bewertete Schalldämmmaß von  $R_{w,rea} = 40$  dB einzuhalten.

### Verfahren

Präambel  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. § 13a (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen den Bebauungsplan "Nauener Karree", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 06.07.2015 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

20.4.16  
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.4.16 und der Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan erfolgt.

20.4.16  
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 20.4.16 bis einschließlich zum 20.4.16 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

20.4.16  
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 20.4.16 geprüft und abgewogen.

20.4.16  
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 20.4.16 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

20.4.16  
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

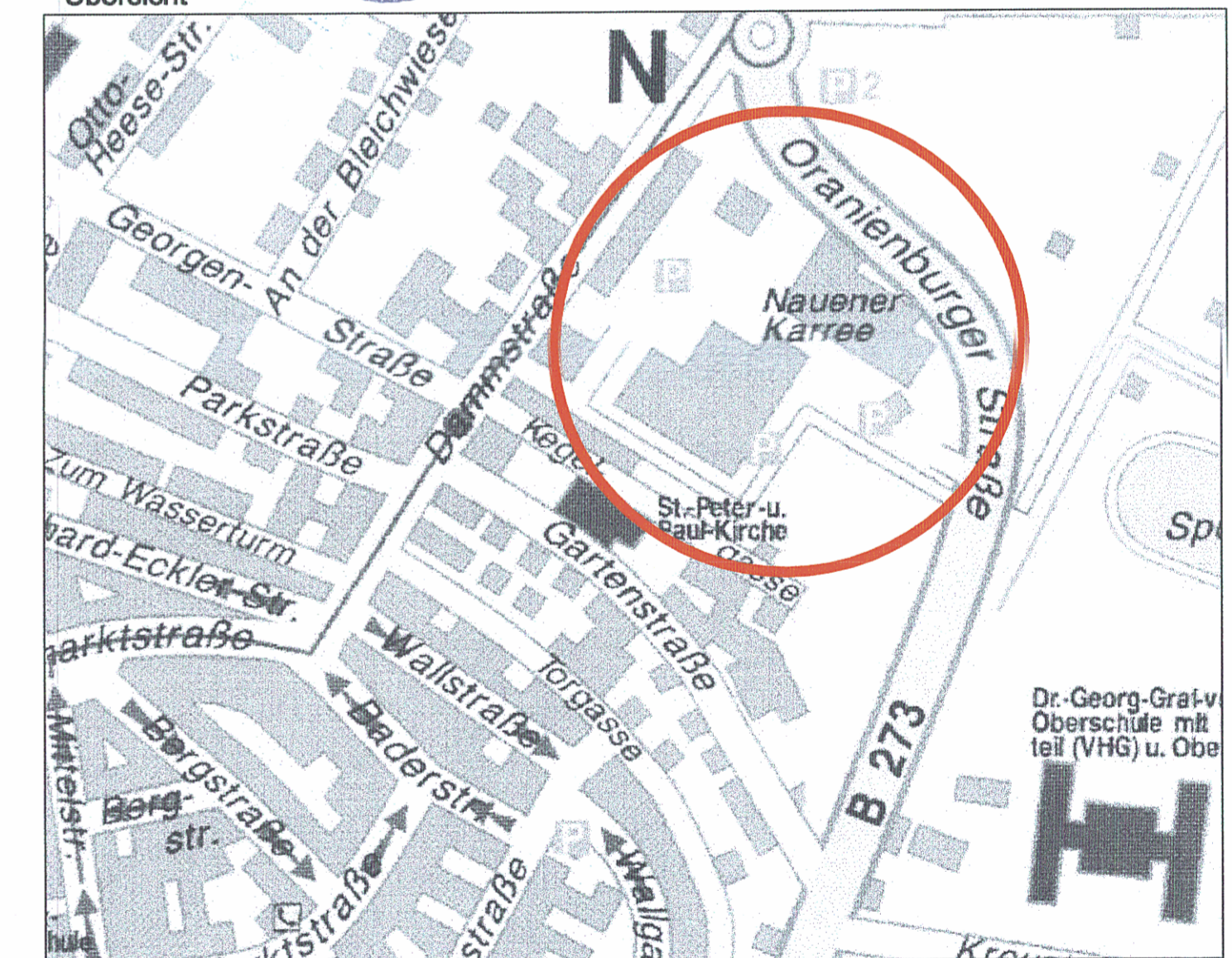
6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen 22.07.16  
Ort/Datum/Siegel Unterschrift

7. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

15.07.2016  
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

### Übersicht



### Bebauungsplan "Nauener Karree"

Auftraggeber Stadt Nauen

Stand

Maßstab: 1:1.000

- Entwurf -

Stand: 16. Februar 2016

Bauleitplanung

Unterschrift

Wieferig & Sntrop

Planerische Straße 12b 14615 Teltow Städtebau Tel. 03329/72288 Projektentwicklung

