

# 3. ÄNDERUNGSVERFAHREN NAU 33/97 „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET NAUEN-OST“ – GEMEINBEDARFSFLÄCHE – DER STADT NAUEN

## LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS IM RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLAN (2. ÄNDERUNG NAU 33/97)

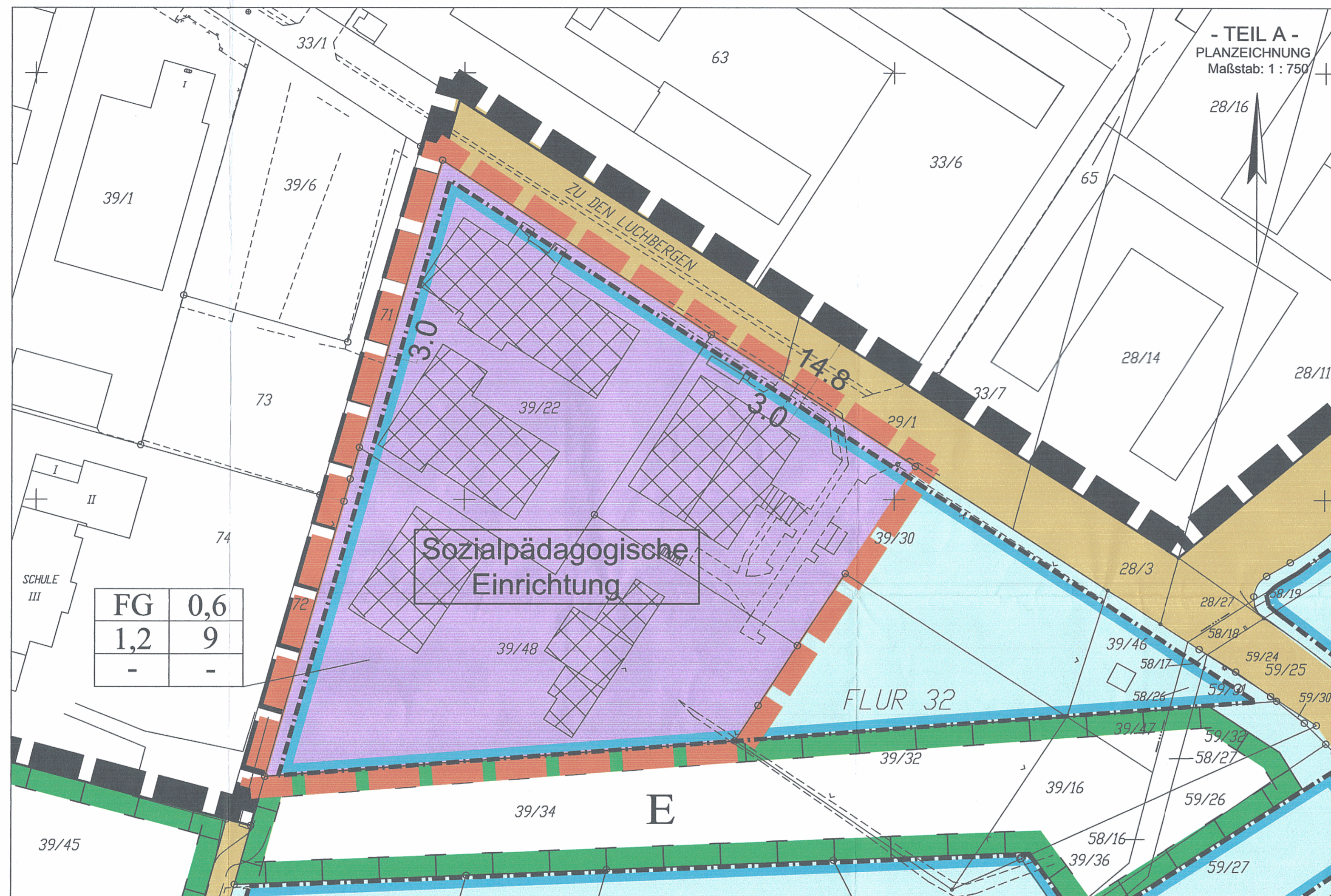


## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 02.04.2013 erfolgt.  
Nauen, 09.09.2013  
[Signature]  
[Stempel: L. ANDRÉE BOGER, U. KÜHN, U. KÜHN, U. KÜHN]  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 29.05.2013 bis zum 01.07.2013 während folgender Zeiten:  
Mo. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr  
Di. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 17.00 Uhr  
Mi. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr  
Do. 8.30 - 12.00 und 13.30 - 18.00 Uhr  
Fr. 8.30 - 12.30 Uhr  
Öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Nauen, 09.09.2013  
[Signature]  
[Stempel: L. ANDRÉE BOGER, U. KÜHN, U. KÜHN, U. KÜHN]  
Der Bürgermeister

- Als Planunterlagen dient der amtliche Lageplan mit Stand vom März 2003. Der Lageplan weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Nauen, 09.09.2013  
[Signature]  
[Stempel: L. ANDRÉE BOGER, U. KÜHN, U. KÜHN, U. KÜHN]  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 11.03.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.03.2013 gebilligt.  
Nauen, 09.09.2013  
[Signature]  
[Stempel: L. ANDRÉE BOGER, U. KÜHN, U. KÜHN, U. KÜHN]  
Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgelegt.  
Nauen, 13.09.2013  
[Signature]  
[Stempel: L. ANDRÉE BOGER, U. KÜHN, U. KÜHN, U. KÜHN]  
Der Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 09.09.2013, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 09.09.2013 getreten.  
Nauen, 13.09.2013  
[Signature]  
[Stempel: L. ANDRÉE BOGER, U. KÜHN, U. KÜHN, U. KÜHN]  
Der Bürgermeister



FG	0,6
1,2	9
-	-

## ZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
  - Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6 § 16 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 18 BauNVO
  - Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2 § 16 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 20 BauNVO
  - zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (TH), z. B. 9 m § 16 Abs. 2 BauNVO I. V. m. § 20 BauNVO
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Baugrenze § 23 BauNVO
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 1 BauNVO
  - Fläche für den Gemeinbedarf (FG) § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - Zweckbestimmung: Sozialpädagogische Einrichtung
  - Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 3. Änderungsverfahrens NAU 33/97 - Gemeinbedarfsfläche -
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplans (2. Änderungsverfahren NAU 33/97) § 9 Abs. 7 BauGB

### Planzeichen außerhalb des Änderungsbereichs

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I. V. m. § 8 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone
- Kartengrundlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstückbezeichnung z. B. 74
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bestehendes Gebäude

## PFLANZLISTE

- ### BÄU ME
- |                |                  |                     |                 |                |                  |                  |                 |                    |                 |              |                |                  |              |                |                 |               |            |              |              |             |                 |               |                    |              |              |             |
|----------------|------------------|---------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------|----------------|------------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|------------|--------------|--------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|
| Acer campestre | Acer platanoides | Acer pseudoplatanus | Alnus glutinosa | Betula pendula | Betula pubescens | Carpinus betulus | Fagus sylvatica | Fraxinus excelsior | Malus domestica | Prunus avium | Prunus cerasus | Prunus domestica | Prunus padus | Prunus spinosa | Quercus petraea | Quercus robur | Salix alba | Salix caprea | Salix glauca | Salix rubra | Salix viminalis | Tilia cordata | Tilia platyphyllos | Ulmus glaber | Ulmus laevis | Ulmus minor |
|----------------|------------------|---------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------|----------------|------------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|------------|--------------|--------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|
- ### STRÄUCHER
- |                  |                  |                     |                    |                    |                   |                    |                |                    |                |              |                  |             |                  |                 |                |               |                  |              |              |               |
|------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------|------------------|-------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|--------------|--------------|---------------|
| Corylus avellana | Cornus sanguinea | Crataegus laevigata | Crataegus monogyna | Euonymus europaeus | Ligustrum vulgare | Lonicera xylosteum | Prunus spinosa | Rhamnus cathartica | Ribes fragrans | Ribes rubrum | Ribes uva-crispa | Rosa canina | Rosa corymbifera | Rosa rubiginosa | Rosa tomentosa | Rubus caesius | Rubus fruticosus | Rubus idaeus | Salix caprea | Salix cinerea |
|------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------|------------------|-------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|--------------|--------------|---------------|

- |          |           |           |             |       |           |           |          |               |              |       |             |             |         |                     |              |               |              |            |            |            |           |             |             |          |             |          |
|----------|-----------|-----------|-------------|-------|-----------|-----------|----------|---------------|--------------|-------|-------------|-------------|---------|---------------------|--------------|---------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|----------|-------------|----------|
| Feldhorn | Spirahnem | Bergahorn | Schwarzerle | Birke | Sandbirke | Hainbuche | Rotbuche | Gemeine Esche | Kultur-Äpfel | Äpfel | Süß-Kirsche | Sauerkirche | Pflaume | Auen-Traubenkirsche | Kultur-Birne | Trauben-Eiche | Silber-Eiche | Stielweide | Bruchweide | Hohe Weide | Eberesche | Winterlinde | Sommerlinde | Berg-Ulm | Flatter-Ulm | Feld-Ulm |
|----------|-----------|-----------|-------------|-------|-----------|-----------|----------|---------------|--------------|-------|-------------|-------------|---------|---------------------|--------------|---------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|----------|-------------|----------|

## - TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2. Stellplätze**  
Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen darf nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
- 3. Erhöhung der zulässigen Geschossfläche**  
Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche unterirdisch hergestellter notwendiger Stellplätze oder Garagen erhöht werden; die Erhöhung darf jedoch 20 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.
- 4. Höhenlage der baulichen Anlagen**  
In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche um max. 1,20 m überschreiten. In Ausnahmefällen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die jeweils an das Baugrundstück angrenzende und festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 1,50 m überragen.
- 5. Gebäudehöhen**  
Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche.
- 6. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen, die der Versorgung der Gemeinbedarfsfläche mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
- 7. Abgrabungen**  
In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ sind genehmigungspflichtige Abgrabungen nur zulässig für Kellerauflentropfen, Kellerlichtschächte sowie für die Flächen, auf denen notwendige Stellplätze angelegt werden. Hier darf die Geländeoberfläche um 1,80 m unter der jeweiligen Straßenoberkante der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Der Böschungswinkel darf die Neigung von 30 % nicht überschreiten, Böschungflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- 11. Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche**  
Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten als Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 75 % der Pflanzung muss mit standortgerechten, gebietstypischen Arten gemäß Pflanzliste erfolgen. Zur Gliederung sind in einem mittleren Abstand von 10 m Linden (Tilia cordata) in die Gehölzpflanzung zu integrieren.
- 12. Stellplatzanlagen**  
Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 4 m² große Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- 13. Fassadenbegrünung**  
Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 14. Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen**  
Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestpflanzung ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- 15. Fläche für den Gemeinbedarf**  
In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig:  
- Schulanlagen  
- Kindertagesstätten  
- Wohnheime  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Kinderspielplätze
- 16. Geltungsbereich der 3. Änderung**  
Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereichs der 3. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans vollständig ersetzt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1508) geändert worden ist
  - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist
  - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14), S. 228, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

**STADT NAUEN**  
3. ÄNDERUNGSVERFAHREN NAU 33/97  
„INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET NAUEN-OST“  
– GEMEINBEDARFSFLÄCHE –

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 32, Flurstücke 39/22, 39/48, 91 (Nw.), 92 (Nw.)
Planungsgrundlage:	Ämtlicher Lageplan
Planungsstand:	August 2013 Satzungsfassung

[Stempel: VEREINIGUNG GEMEINDEVEREINE NAUEN]  
IGF Ingenieurbüro für Fachverfahren mbH & Partner, Dr. 26 - 14541 Nauen  
Tel: 03321/74710 - Fax: 03321/74710-20