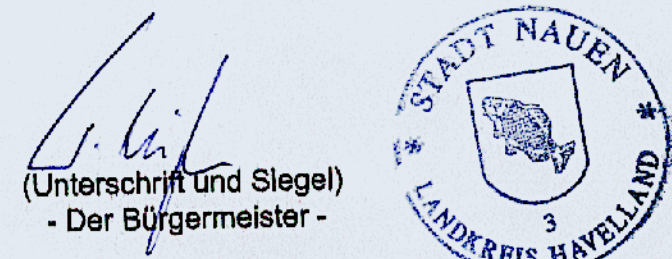


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichhorstweg“ der Stadt Nauen

VERFAHRENSVERMERKE

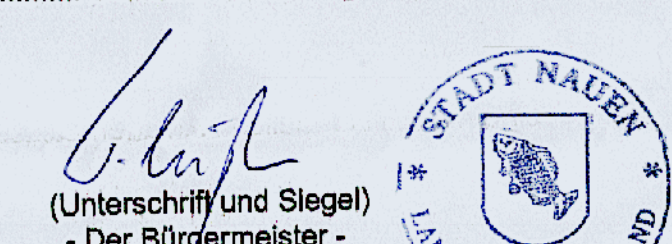
01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2015. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... erfolgt.



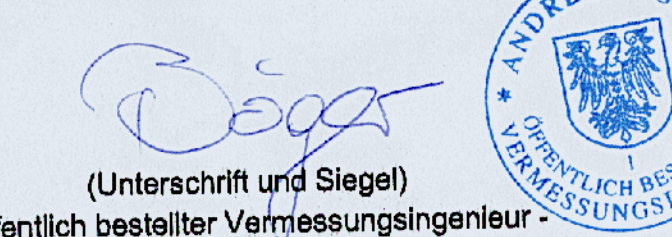
02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten:

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

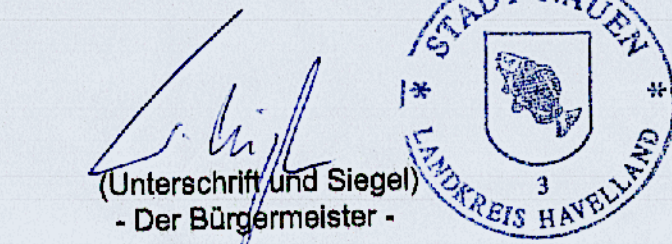
Öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am ... öffentlich bekannt gemacht worden.



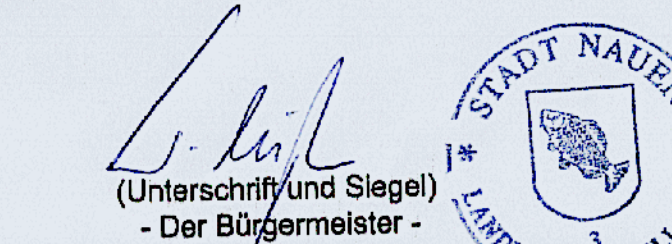
03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.04.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.



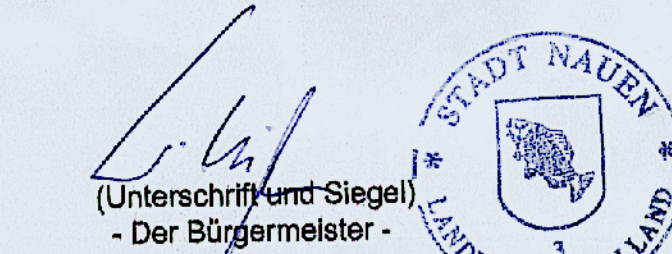
04. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.



05. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.



06. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verfertigung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1991 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. Nr. 3 vom 01.02.2013; Bar. 18.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Bauordnungsgesetz (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./M. Nr. 39)

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Abweichungen von dieser Bestimmung werden in den textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 getroffen.
- Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung 1.1 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) ausnahmsweise zulässig, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen.
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind Vergnügungstätten unzulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke unzulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 2 sind als Hauptnutzung nur Lagerplätze zulässig. Garagen sind unzulässig. Nebenanlagen sind nur als tiefbauliche Anlagen zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 1 wird die maximale zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 46 m über NHN gemäß Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet GE 2 wird die maximale zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 44 m über NHN gemäß Deutschem Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) festgesetzt.
- Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbezeichnung „Randzone Feuerlöschstich“ sind Gebäude unzulässig. Anlagen zur Nutzung des Löschwassers, Einfriedungen und Zufahrten sind zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Nauen Flur 9 Flurstück 237 und Nauen Flur 9 Flurstück 249 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- Emissionskontingentierung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
- In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten:

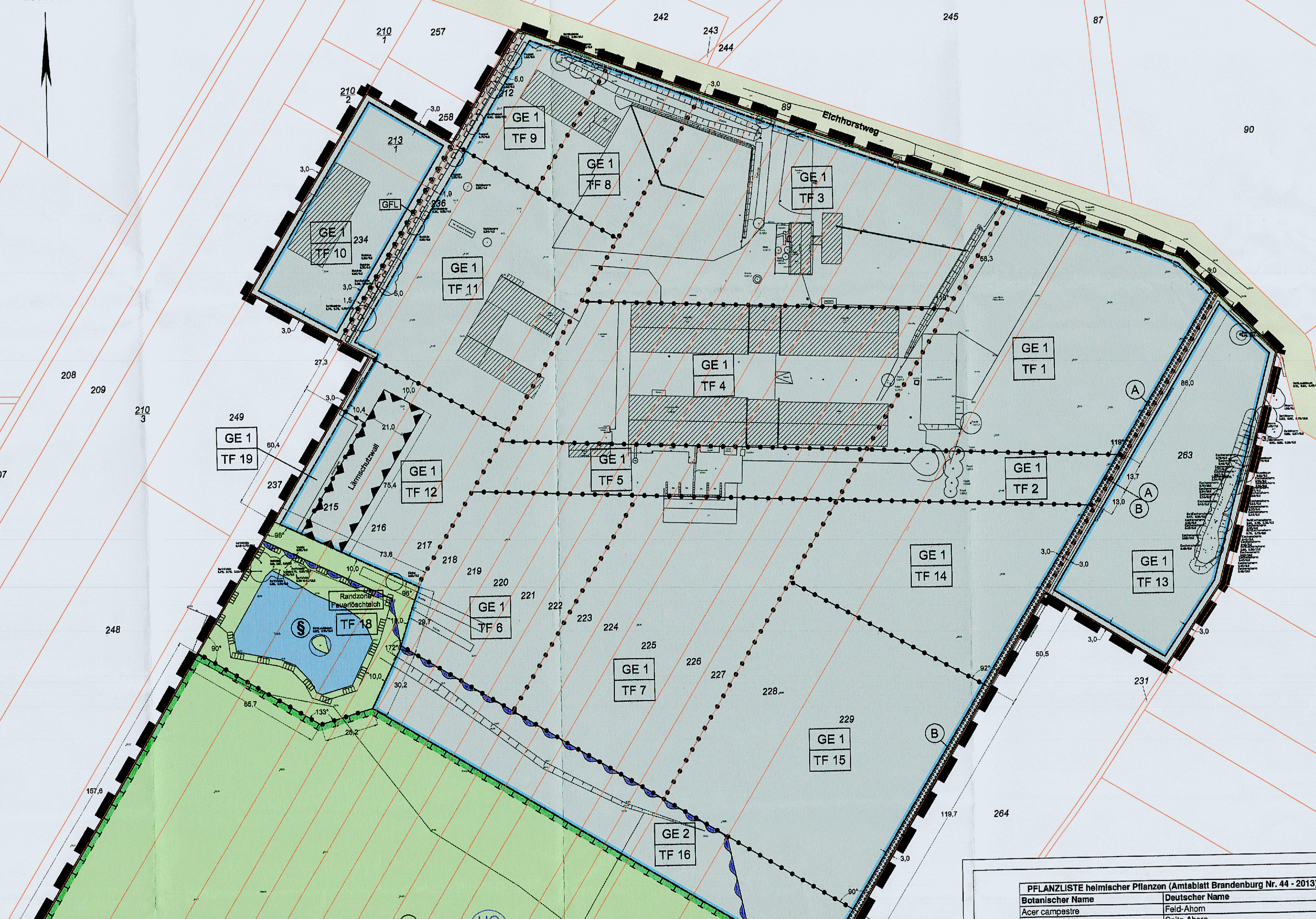
Teilfläche des Gewerbegebietes Eichhorstweg	Schallkontingentierung LEK, tags dB(A)	LEK, nachts dB(A)
TF 1	50	46
TF 2	74	62
TF 3	60	40
TF 4	60	53
TF 5	71	55
TF 6	62	52
TF 7	68	62
TF 8	60	30
TF 9	45	35
TF 10	35	35
TF 11	45	35
TF 12	59	40
TF 13	55	44
TF 14	52	42
TF 15	50	45
TF 16	50	40
TF 17	0	0
TF 18	0	0
TF 19	40	0

- Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).
- Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzengehob von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LEK an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Ln den Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Es sind nur Schallquellen zulässig, für die schädliche Umwelteinwirkungen im Bereich benachbarter Immissionsorte durch tiefrequentere Geräusche nachweislich auszuschließen sind.
- Die im Plangebiet bestehenden und geplanten emittierenden Nutzungen sind nur zulässig, wenn ein Lärmschutzwall auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit einer Höhe von mindestens 37,50 m über NHN gemäß DHHN '92 (dies entspricht mindestens 6,50 m über Geländehöhe) besteht oder durch Messung oder Ausbreitungsrechnung nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass auch ohne den Bestand des Schallschutzwalles die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb der Planfläche A sind auf einer Fläche von 300 m² insgesamt 300 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Planliste zu verwenden.
- Innerhalb der Planfläche B sind auf einer Fläche von 788 m² insgesamt 788 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat kann auch 1 Baum für 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Planliste zu verwenden.
- Innerhalb der Planfläche C sind auf einer Fläche von 2 302 m² insgesamt 2 302 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat kann auch 1 Baum für 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Planliste zu verwenden.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche D ist auf einer Fläche von 47 275 m² das Intensivgrünland in Extensivgrünland umzuwandeln.

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG

M: 1:1 000



PFLANZLISTE heimischer Pflanzen (Arntabell Brandenburg Nr. 44 - 2013)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Klein-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blaubeere
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus mollis	Eingefügter Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigflügler Weißdorn
Cytisus scoparius	Weißdorn
Elmorus alpinus	Bäsen-Ginster
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Eiche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Traubeneiche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris	Wild-Birne
Quercus robur	Traubeneiche
Rhamnus cathartica	Strauch-Nelke
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa eliptica	Korbblättrige Rose
Rosa tomentosa	Pilz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohre-Weide
Salix caprea	Saale-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Saxifraga hypnifolia	Flaß-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eibehähe
Tilia cordata	Wirtel-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flämler-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Maßnahmenbezogene Pflanzengestaltung (Voranswahl) blau hervorgehoben

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) - (15) Nummerierung lt. Planzeichnerverordnung

(1) Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiet (GE)

(2) GE 1 Bezeichnung des Baugebiets, z. B. GE 1

(3) Einzelne, Baublock, Baugruppen
 Baugruppe

(4) Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen

(5) Straßenbegrenzungslinie
 Straßenbegrenzungslinie

(6) Grünflächen
 Grünflächen

(7) Private Grünfläche
 Private Grünfläche

(10) Zweckbestimmung:
 Zweckbestimmung: Randzone Feuerlöschstich

(10) Wasserrinne
 Wasserrinne

(10) Wasserrinne
 Abgrenzung von Flächen für die Hochwasserchutz (topographische Ebene) hier: Grenzvermutungsklinie bei Hochwasserstand HO 100 (Stand 2013)

(13) Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzenarten, z. B. Fläche A

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche D)

Umgrenzung von Schutzflächen I, B, 4. Naturschutzrechtliche (nachweisliche) Biotopflächen, hier: gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BiotoppfG

(15) Sonstige Planzeichen
 Grenze des überörtlichen Geltungsbereichs

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor anfallenden Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Fläche für einen Lärmschutzwall

Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor anfallenden Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Fläche für einen Lärmschutzwall

Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor anfallenden Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Fläche für einen Lärmschutzwall

Planzeichen ohne Normalstrich
 Vermeidung der schraffierten Festsetzungen, z. B. G. 0 (Angabe in Text)

Nutzungseinheiten
 1. Art der Nutzung/Baugruppe
 2. Teilfläche unterschiedlicher Nutzung des Baugebiets bzw. unterschiedlichen Mäßen der Nutzung innerhalb des Baugebiets

Kartierungsgrundlage
 Flurstücksgrenze

Flurstücksbearbeitung, z. B. 2/24

Obere Ebene/Fläche außerhalb des Plangebietes
 bestehendes Gebäude
 bestehender Baum
 Biotop

HINWEISE

Altlastenverdacht
 Das Plangebiet ist aufgrund der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unter der Reg.-Nr. 03463004 im Altlastenkatalog als Verdachtsfläche registriert (altersmäßig Ställe/ Stallplätze zur Fütterhaltung mit den dazugehörigen Auffanggräben und Düngeläufen). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens und der Bauabzahn eingetrotten werden. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Zulassung im Einzelfall weitere Forderungen und Auflagen zu erteilen.

Gesetzlich geschützte Biotop (Lösschwasselement)
 Nach § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen, verboten. Einwirkungen und Zufahrten entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 sollen somit unter Genehmigungsvorbehalt, Sofern Einwirkungen bzw. Zufahrten entstehen werden sollen, ist zuvor ein Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, bzw. Zulassung erteilt werden sollen, ist zuvor ein Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Brandischutz
 Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitblattes W 405 muss eine Löschwasserreserve von mindestens 96 m³m (Gewerbegebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
 Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 18 t befahren werden können. Bei Sachschaden sind entsprechende Wendegabeln für Feuerwehrfahrzeuge anzupflanzen, sofern keine zweckmäßige Ausfahrt möglich ist.

Geschützte Kontingentierung
 Die DIN 45691 (Gebäudekontingentierung) wird bei der Verwallung gestellt, bei der auch der Bebauungsplan eingehalten werden kann, zur Ehrlichkeit geteilt.

Stadt Nauen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichhorstweg“

Planbereich: Gemarkung Nauen Flur 9 Flurstücke 212, 213/1, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 234, 236, 238, 263

Planungsgrundlage: Lageplan (Stand 07.04.2015)

Planungsstand: Satzungsfassung (Erstellung März 2016)

Planverfasser: IGF

Abstrich 2

IGF Ingenieurbüro für Landschaftsplanung und Raumplanung mbH
 IGF Ingenieurbüro für Landschaftsplanung mbH
 IGF Ingenieurbüro für Landschaftsplanung mbH
 IGF Ingenieurbüro für Landschaftsplanung mbH