

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Berliner Straße“ der Stadt Nauen

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.10.2013. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.11.2013 erfolgt.

Nauen, *A. C. A. A.*

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister

02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 15.06.2015 bis zum 15.07.2015 während folgender Zeiten:

Montag	8.30 - 15.00 Uhr
Dienstag	8.30 - 17.00 Uhr
Mittwoch	8.30 - 15.00 Uhr
Donnerstag	8.30 - 18.00 Uhr
Freitag	nur nach Terminvereinbarung (d.h. 8.30 - 12.30 Uhr)

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, *A. C. A. A.*

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister

03. Die verwendete Planunterlagen erhält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 05.05.2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Falkensee, *13.02.2020*

(Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - wurde am 05.05.2014, von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.2014 gebilligt.

Nauen, *A. C. A. A.*

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister

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

Nauen, *A. C. A. A.*

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister

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 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 Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.06.2015 in Kraft getreten.

Nauen, *A. C. A. A.*

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister

PFLANZLISTE

Gehölz	Wuchshöhe (bei normalen Standortverhältnissen)
BÄUME	
Acer campestre	Feldahorn bis 15 m
Acer platanoides	Silberahorn bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn bis 30 m
Alnus incana	Waldalnerle bis 20 m
Betula pendula	Birke bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m
Malus spec.	Apfel bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche bis 20 m
Prunus spinosa	Birne bis 15 m
Quercus petraea	Traubeneiche bis 30 m
Quercus robur	Stieleiche bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche bis 15 m
Tilia cordata	Waldleindee bis 20 m
Tilia platyphyllos	Sommerleindee bis 30 m
Ulmus glabra	Waldulme bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme bis 30 m
STRÄUCHER	
Cornus sanguinea	Roter Hartweidling bis 4 m
Corylus avellana	Hasselnuß bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweiflügeliger Weißdorn bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingeflügelter Weißdorn bis 5 m
Elaeagnus angustifolia	Spinesstrauch bis 6 m
Ligustrum vulgare	Liguster bis 6 m
Prunus spinosa	Schöhle bis 4 m
Rhamnus cathartica	Purpuro-Kreuzdorn bis 4 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere bis 1,5 m
Ribes uva-ursina	Stachelbeere bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose bis 3 m
Rosa corymbifera	Hedden-Rose bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere bis 2 m
Salix cinerea	Schwärzwaldweide bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide bis 5 m
Salix virens	Kriechweide bis 5 m
Salix repens	Manndelweide bis 5 m
Salix triandra	Korbweide bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder bis 7 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball bis 4 m

- 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) ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet (GE) wird die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
- Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung 1,2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) ausnahmsweise zulässig, wenn
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschosfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstelle in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- Im Gewerbegebiet (GE) ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) für untergeordnete Dachaufbauten (Treppe, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen u. a.) ausnahmsweise um bis zu 3,50 m zulässig.
- Innerhalb der Fläche g-h-j-j-g ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 9,5 m über NNH gem. DINH 92 zulässig.
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Grünanlagen“ sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Einfriedigungen, Zuegungen und die der Versorgung des angrenzenden Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerandentzonen“ ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Zuegungen sind zulässig.
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c, d, e und f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge darf das Gewerbegebiet (GE) nur im Bereich der festgesetzten Einfahrbereiche an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Nauen Flur 17 Flurstück 97 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Nauen Flur 16 Flurstücke 49d, 50b, 86, 89 (neu: Flur 16, Flurstücke 114,115; Flur 32, Flurstück 190) und Flur 17 Flurstücke 94, 97 zu belasten.
- Emissionskontingentierung**
- Innerhalb des Gewerbegebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berliner Straße“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691: 2006-12 weder tags (08.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)

Teilfläche	LEK Tag	LEK Nacht
TF1	63	51
TF2	65	52
TF3	68	50
TF4	65	55

Für die im Planfeld dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente LEK.zus.k:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A und B

Richtungssektor	Anfang	Ende	LEK.zus.Tag	LEK.zus.Nacht
A	350°	141°	1	2
B	141°	263°	3	5

0° ist Norden, Uhrzeigersinn

Bezugspunkt (Rechtswert 3356763, Nordwert: 5829494), Koordinatensystem UTM/ETRS 89

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gliederungen (6) und (7) für Immissionsorten j im Richtungssektor k jeweils LEKj durch LEKj + LEK.zus.k zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel Lr Tag bzw. Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Die innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Für Neuanpflanzungen bei Gehölzabgang sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.
- Innerhalb des Plangebietes sind 13 Nistkästen (1 x Bachstelze, 4 x Haussperling, 1 x Kohnstelze, 1 x Baumleise, 3 x Hausrotschwanz und 3 x Hausfledermaus) als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sowie 2 Schwalbenbrüter anzubringen.

HINWEISE

Wasserschutzgebiet
Der südliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 29f (Iw.), 94, 98 (Iw.) und 97 der Flur 17; Flurstücke 86 (Iw.) und 89 (neu: Flur 16, Flurstücke 114,115; Flur 32, Flurstück 190) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen. In dieser Zone gelten die Verbote des § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 11. Januar 2013 (GVBl. I/13, (Nr. 08)). Alle gewerblichen Nutzungen sind im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es besteht eine wasserrechtliche Nutzungsermächtigung vom 29.02.1972 zur Entleerung von Kühlregenerwasser in den Schlaggeraben (Rg. Nr. Ab-GH-N-7, Wasserwirtschaftsinspektion Havel, Potsdam, Oberflusmeisterin Untere Havel). Mit Schreiben vom 21.06.1991 der Wasserwirtschaftsinspektion Oderhavel, Staatliche Gewässeraufsicht, Außenbereich Nauen, verfügt der Bauherr über die Weiterleitung der wasserrechtlichen Genehmigung von 1972.

Altlastenverdacht
Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des ehemaligen ACZ Nauen, das langjährig als Düngerlager und Umschlagplatz genutzt wurde, was nachweislich zu Boden- und Grundwasserunreinigungen geführt hat. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen schädliche Bodenunreinigungen angetroffen werden. Des Weiteren ist eine Kontamination des Grundwassers im näheren Umfeld durch den Betrieb des ehemaligen ACZ Nauen bekannt. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den nachfolgenden Bauanträge- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, damit im Einzelfall entsprechende Auflagen erteilt werden können.

Brandschutz
Linter Zugänglichkeit der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblätter W 405 muss eine Löschwasseremenge von mindestens 96 m³/h (GE) für die Dauer von mindestens 2 Stunden weiterhin zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 120 m von den jeweiligen Gebäuden entfernt sein.

Geräuschkontingentierung
Die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

Freileitungsbereich
Der südliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 94 (Iw.) und 97 (Iw.) der Flur 17) liegt im Freileitungsbereich der 380-kV-Freileitung Wolmirstedt-Tuefelbruch 492044 von Mast-Nr. 296 bis Mast-Nr. 227. Im Freileitungsbereich bestehen Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen. Der Zustimmung der 50Hertz Transmissions GmbH bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muss, z. B. die Errichtung von Bauwerken aller Art, das Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u. a. an hohen Standorten, das Lagern und Stapeln von Materialien, das Ausfällen und Fällen von Bäumen, das Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln sowie Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u. a.).

In Freileitungsschutzstreifen wird eine Errichtung von Gebäuden und der Nutzungen von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, seltens 50Hertz Transmissions GmbH nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderorte, Spielplätze und Kleingärten, auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z. B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten. Können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmissions GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Gesellungen
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen Gasleitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) mit einem Betriebsdruck von > 4 bar. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Durchschläge, Schutzschlitze, Handstreichungen usw.) festzustellen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die die Geländeoberfläche nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Flugsektor des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m vom Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSSL) der Havelandklinik Nauen, unterhalb des östlichen A- und Aufzugsektors des HSSL. Sollten höhere Anlagen als die im Plangebiet vorhandenen Bauhöhen geplant werden, dazu zählen auch temporäre Baugwerke u. a., ist die Gemeinsame Obere Luftfahrbehörde Berlin-Brandenburg im Rahmen der Genehmigungsverfahren für diese baulichen Anlagen zu beteiligen.

Neuanpflanzungen bei Gehölzabgang
Bei Gehölzabgang in den Planzstreifen A, B oder C, sind die Neuanpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Gehölzentrümmern im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölztrümmern außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölztrümmern innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verbänden des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gebote vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Baustellenregelung
Zum Schutz der vorhandenen höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist in den vorhandenen Gebäuden jegliche Baulitigkeit im Zeitraum 01. März bis 15. Juli des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten in den Innenräumen sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren fallen nicht unter diese Baustellenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn sind die jeweiligen Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Eine alternative Baustellenregelung bzw. ein früherer Baubeginn an vorhandenen Gebäuden ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an den Gebäuden keine Beeinträchtigung des Brutgeschäftes mehr erfolgt. Dies würde insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, die die Brut fähig geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gültige Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Baustellenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten in o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

Maßnahmen während der Bauzeit
Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Beseitigung vorhandener Baustreifen, Lagerflächen und des Bodenschuttes entgegengeköhrt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Verengungsstellen
Um eine unnötige Flächenanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz
Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Baulitigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenvererdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Verminderung von Lichtemissionen
Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtemissionen beim Menschen durchgeführt werden:

- Bei der Festlegung des Lichtleistungsstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtemissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarnschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtausstrittsfläche.
- Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtkennen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
- Lichtemissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdeckungsmaßnahmen (Rollläden, Jalousien o. A.) verhindert werden.
- Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtemissionen beim Schutz Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:
- Verminderung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
- Lichtentzug ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Verminderung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die Verminderung der Beleuchtung der Körper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Verminderung von Lichtemissionen während des Baus
Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebietes strahlen.

Folgende Maßnahmen werden durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert:
Bei Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden oder bei Entfernungen von Gehölzen mit Bruthöhlen sind vor Beginn der Brutperiode Ausgleichsmaßnahmen, in Form einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen bzw. Halbhöhlenbrütern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz neu anzulegen (hier: Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen von Nistkästen am Pfahl innerhalb des Plangebietes).

Amphibien/Reptilien, hier Zauneidechse
Begehung vor Baubeginn:
Vor Baubeginn ist das jeweilige Baufeld nochmals auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Sollte der Baubeginn in den Zeitraum der Winterruhe fallen, so entfällt die Begehung.

Habitatstrukturen/Lebensraumfläche:
Als vorhandene Habitatstruktur bzw. Lebensraum der Zauneidechse können die aufgelassenen Grund- und Staudenfluren im Böschungsbereich bzw. angrenzenden Umfeld dieses Grabenabschnitts, um den die Zauneidechsen festgesetzt wurden, genannt werden. Hier erfolgen zwar keine Baumaßnahmen, doch es grenzen zukünftige Bauflächen im Osten (Zufahrt zum abgeteilten südlichen Bereich des PG) bzw. Süden (Baufeld im abgeteilten südlichen Bereich des PG) an diese Habitatstrukturen.

Aufstellen eines Reptilienschutzzauns
Entlang der Westseite der Zufahrt bzw. der Nordseite des abgeteilten südlichen Bereiches des Plangebietes, ist zwischen dem Zauneidechsenhabitat bzw. -lebensraum und der geplanten Bebauung, ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Passieren von Reptilien in die Baubereiche nicht möglich ist. Der Zaun ist vor Baubeginn aufzustellen und nach Baubeginn wieder zu entfernen.

Umwidlung Zauneidechsen:
Bei Aufstellen des Reptilienschutzzauns ist ein Umsiedeln der 3 Zauneidechsen nicht erforderlich.

CEF-Maßnahme/Pflege der Ersatzhabitate:
Bei Aufstellen des Reptilienschutzzauns sind CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Plangebietes:
Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich des Flächenpotentials Neuerer Platte vorgenommen werden. Die Kompensationsfläche D befindet sich ca. 8,3 km südlich des Plangebietes, in der Gemarkung Nauen, Flur 33, Flurstücke 118 teilw., 119 teilw., 120 teilw. und 122 teilw., innerhalb des zertifizierten Flächenpotentials Neuerer Platte. Die anteilige Kompensationsfläche beträgt hier 5.544 m². Laut Vertrag Y126-Plan Nauen Gewerbegebiet 2017 der Flächenagentur mit dem Vorhabenvertrag 4193 m² Intervallfläche in Extensivland umgewandelt. Des Weiteren werden 1 Feldgehölz mit 300 Sträuchern (608 m²) und 1 Feldgehölz mit 209 Sträuchern (423 m²) angelegt (unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Mehrwertes bei zertifizierten Flächenpotentials nach § 2 (5) FFV 2009, hier 10 %).

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG

M: 1 : 750



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) ... (15) Nummerierung d. Planzeichnerverordnung

(1) Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(2) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

OK 74,20 m ü. NNH Oberkante (OK), z. B. 75 m über NNH gem. DINH 92 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(3) Beseitigung, Beibehaltung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(4) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(5) Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(6) Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(7) Einfahrbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(8) Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(9) Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: private Grünanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Gewässerandentzone § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(10) Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(11) Wasserfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(12) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

(13) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

(14) Umwidlung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

(15) Sonstige Planzeichnungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Erörterungsgegenstände gemäß textlicher Festsetzung § 1 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bezugspunkt und Richtungssektor für die Ermittlung der Emissionskontingente gemäß textlicher Festsetzung § 1 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umwidlung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, z. B. A, B, C § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Freileitungsbereich 50 Hertz Transmissions GmbH § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Naturschutzliche Übernahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nauen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Planzeichnung: ohne Normcharakter § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Veränderung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Kennzeichnung