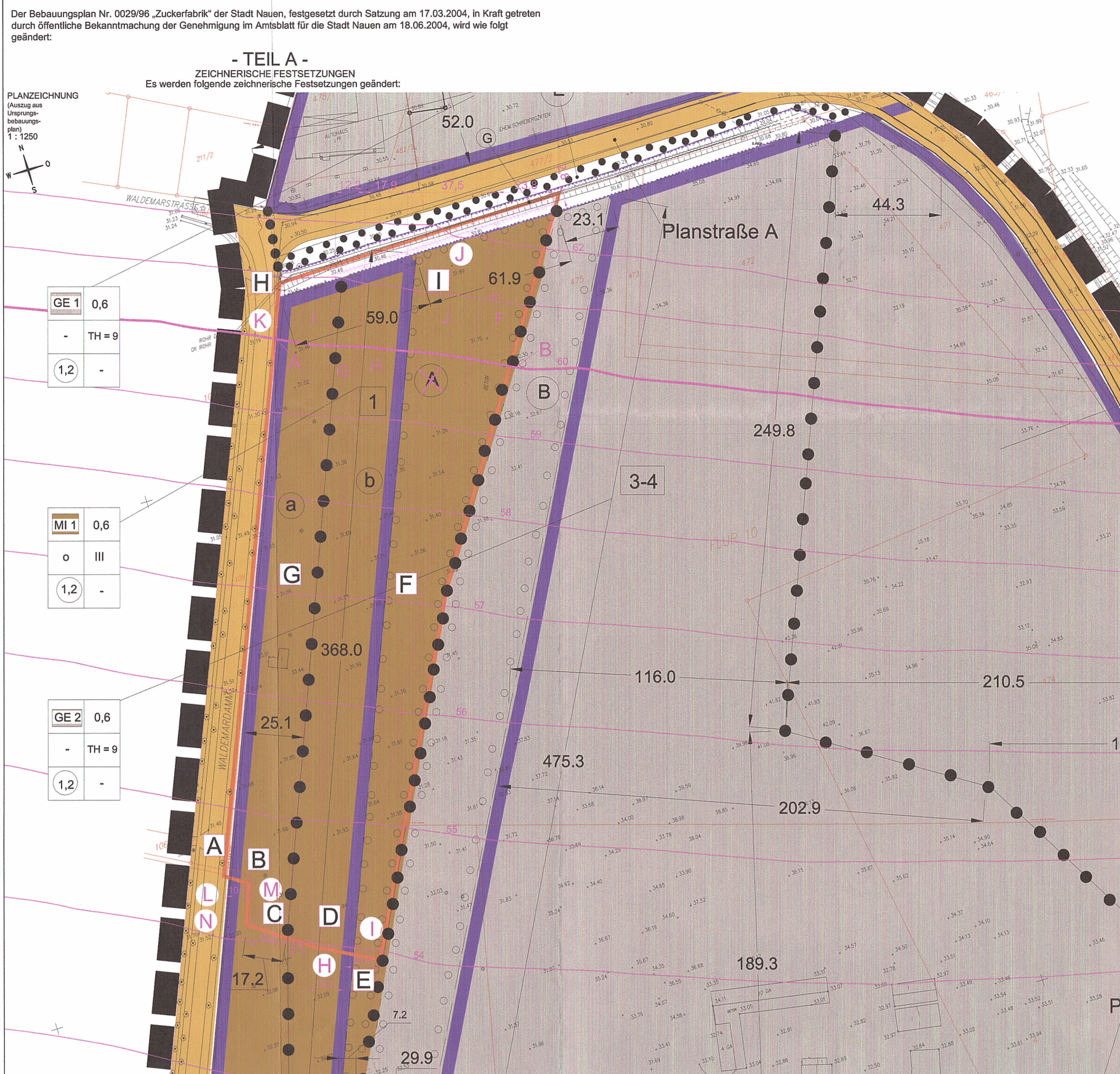


VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.07.2017. Der Änderungsbeschluss ist am 07.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nauen, 14.08.2019
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Teil - TEIL A - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 03.01.2018 bis zum 05.02.2018 während folgender Zeiten:
Mo. 8:30-15:00
Di. 8:30-17:00
Mi. 8:30-15:00
Do. 8:30-18:00
Fr. nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 8:30-12:30)

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nauen, 14.05.2019
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlagen 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Nauen, 08.04.2019
(Siegel) (Unterschrift) - Offiziell bestellter Vermessungsingenieur -
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, wurde am 13.05.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2019 gebilligt.
Nauen, 14.05.2019
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, wird hiermit ausgefertigt.
Nauen, 14.05.2019
(Unterschrift und Siegel) - 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 03.06.19 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.19 in Kraft getreten.
Nauen, 06.06.2019
(Unterschrift und Siegel) - Der Bürgermeister -



- TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - Innere der Fläche H-H-K-L-M-NH des Mischgebietes MI 1 sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der davon ausgenommenen Fläche des Mischgebietes MI 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
 - Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche A) ist die Errichtung von Gehwegen mit einer Gesamtgrundfläche von 1.200 m² zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)**
 - Innere des Mischgebietes MI 1 ist ausnahmsweise ein Hervortreten von Kellerlichtschächten bis 0,60 m und von Balkonen bis 0,80 m vor die westliche Baugrenze des im vorgenannten Mischgebietes festgesetzten Baufeldes zulässig.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor Lärm sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die einen Luftdurchsatz von mindestens 20 m³/h x Person bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nicht mindern. Auf zentrale schalldämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden kann, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
 - Zum Schutz vor Lärm sind im Mischgebiet (MI) nördlich der Linie AB Fensteröffnungen für Aufenthaltsräume ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, und somit Fenster schutzbedürftiger Räume in diesem Bereich zulässig sind, wenn bei diesem durch besondere Fensterkonstruktionen (Loggien, verglaste Balkone) gewährleistet wird, dass ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts, in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenstationen, Allen- und Pflegeheimen sowie Übernachtungsräumen von Beherbergungstätigkeiten nicht überschritten wird.
 - Auf der Fläche ABCDEFGA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 von mindestens 40 dB aufweisen.“ Auf der Fläche FGHF müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 von mindestens 45 dB aufweisen.
- Hinweis zur textlichen Festsetzung 3.3:**
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten. Von den hier ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die konkrete Lärmbelastung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung von dessen Eigencharakter ermittelt wird. Die zugrunde gelegten maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können dem schalltechnischen Gutachten der Hofmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom 6. August 2018 entnommen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche J), sind pro angefangene 30m² ein Hochstamm der Sortierung 10-12 sowie 2 Sträucher der Sortierung 60-100 zu pflanzen. Dies entspricht insgesamt 170 Bäumen und 270 Sträuchern. Weiterhin ist an der westlichen Grenze der Fläche J eine Obstbaumreihe anzulegen. Hier sind im Pflanzenabstand von mindestens 4m insgesamt 60 Obstgehölze zu setzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden
 - Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche F), sind auf einer Länge von 325m 130 (2 Reihen mit jeweils 65m und maximal 5m Pflanzenabstand zur Seite und 3m zur vorderen Pflanzung), immergrüne Bäume, sowie 170 Sträucher der Sortierung 60-100 zu pflanzen. Die Baumreihe hat sich dabei an die gutachterlich vorgegebenen Größenordnungen, die für die jeweiligen Teilabschnitte vorgehen sind, zu halten. Die Pflanzung hat zweireihig und versetzt zu erfolgen. Es sind mindestens 3 unterschiedliche Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
 - Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche I), sind auf einer Länge von 120m 25 immergrüne Bäume mit einem Pflanzenabstand von 5m (Pflanzliste 2) zu pflanzen.
 - Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche H) sind nicht überbaubaren Baugebietsflächen des Baufeldes gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist mit 1 Strauch pro 1m² zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze, die an zukünftige Hauptentwässerungsgrenzen, sind jeweils 2 Hochstämme (mindestens 12) zu pflanzen. Weiterhin ist an der östlichen Grenze der Fläche H eine Obstbaumreihe anzulegen. Hier sind im Pflanzenabstand von maximal 10m insgesamt 30 Obstgehölze zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.
 - Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche G), sind die nicht überbaubaren Baugebietsflächen des Baufeldes gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pro angefangene 5m² sind 5 Sträucher der Sortierung 60-100 und ein Hochstamm der Sortierung 10-12 insgesamt 60 Bäume und 300 Sträucher, zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.
 - Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche I), sind die nicht überbaubaren Baugebietsflächen des Baufeldes gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind pro angefangene 30 m² 1 Hochstamm der Sortierung 10-12 sowie 2 Sträucher der Sortierung 60-100 zu pflanzen. Dies entspricht insgesamt 100 Bäumen und 200 Sträuchern. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden
 - Die Befestigungen der Gehwege innerhalb der Fläche a sowie von Flächen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten hat mit einem Luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzsteinen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserundurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

- Innere des Bereiches a und b des Mischgebietes MI 1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche als Staffgeschoss auszubilden.

HINWEISE

Vermeidungsmaßnahmen
Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten anzusetzen vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen. Diese sollen gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungsregeln von Grünflächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) erfolgen. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da diese Normen zu den Standards der ausführenden Betriebe bei der Umsetzung der Planungsarbeiten gehören.

Gehölzenfernung/Ersetz nach Gehölzschutzsatzung
Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen grundsätzlich nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte für die Umsetzung des Bebauungsplanes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen erforderlich. Demnach geschädigte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, sind zu bündeln und entsprechend auszuliefern. Der Geltungsbereich der Gehölzschutzsatzung Nauen erfasst nach § 1 Abs. 1 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes gilt für den Geltungsbereich die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen. Gehölzabfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Zur Vermeidung von Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätten sind Gehölzbesitzgruppen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.10.-28.02.). Sollten nachweislich erforderliche Gehölzabfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nest-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Entfernte Gehölze sind im Rahmen der Eingriffregelung nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu bündeln und auszuliefern. Mit der Anwendung der Gehölzschutzsatzung wird dem Erhalt des bestehenden Landschaftsbildes zugunsten und der Teilverlust des Schutzgutes in diesem Bereich ersetzt. Potenzielle Kompensationsblüme sind als Höchstmaße heimischer Gehölzarten auf die Grünflächen der zukünftigen Baugrundstücke zu pflanzen. Die Pflanzliste heimischer Gehölze des MLUV sowie die entsprechenden DIN sind bei Umsetzung zu beachten.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
Es gilt die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach BauGB § 1a grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustelleneinverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/ oder vorverbaute Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

Gehölzabgang
Bei Gehölzabgang in den Pflanzstreifen/Erhaltungsräumen 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. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MLU und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

Erhalt und Schutz der festgesetzten Ausgleichsfläche Eigenständiger Bebauungsplan „Solarpark Zuckerfabrik II“
Die Fläche liegt unmittelbar an der internen Ausgleichsfläche A des vorliegenden B-Planes an. Die Belange der festgesetzten Kompensationsfläche sind zur Einhaltung ihrer Schutzbestimmungen von jeglichen Beeinträchtigungen frei zu halten. Als festgesetzte Kompensationsfläche kalkulierter Auswirkungen/Beeinträchtigungen im Rahmen des beschriebenen B-Planes ist sie von Eingriffen freizuhalten und zu erhalten. Es handelt sich um die beplante Grünfläche östlich des Änderungsbereiches.

Baumschutz
Während der Bauphase sind die unbetroffenen Bäume und deren Pflanzenteile gegen mögliche Schädigungen mittels geeigneter Schutzvorrichtungen (z. B. Schutzzaun, Stammummantelungen ggf. Wurzelvorlänge) zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP IV sind zu berücksichtigen.

Boden- und Grundwasserschutz
Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, dass Grundwasser innerhalb des Plangebietes nicht verschmutzt wird. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bauaktivität ist auf das absolute notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wassererschließenden Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser höchste Vorsicht geboten.

Konfliktreduzierte Baufeldlage
Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Strukturen empfohlen die im Sinne der Bestandsblüme konfliktärmste Variante zu konzipieren.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtmissionen:
Zum Schutz der benachbarten Bewohner am Breddower Weg/Danziger Straße soll die folgende Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt werden. Es ist die Lichtemission des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtmissionen während des Baues
Wid in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebietes strahlen.

Pflanzliste 1

Es sind ausschließlich Gehölze des gemeinsamen Erlasses vom 18.09.2013 des MLU und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer/Deutscher Name	Wuchshöhe bis 60 m
Acer caprinus	Feld-Ahorn	Abies alba	
Acer glaberrimus	Spitz-Ahorn	Abies alba	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Weißtanne	
Acer platanoides	Schwarz-Erle	Picea abies	bis 60 m
Betula pendula	Sand-Birke	Fichte	
Betula pubescens	Moor-Birke	Nirpiche	bis 50 m
Carpinus betulus	Hainbuche	Schwarzahorn	
Cornus sanguinea	Blutdorn Hartweigel	Pseudotsuga mendsii	bis 60 m
Corylus avellana	Hainhaselnuss	Gewöhnliche Douglasie	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sequoia sempervirens	bis 115 m
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn	Küsten-Mammultbaum	bis 20 m
Crataegus hybridus agg.	Weißdorn	Taxus baccata	bis 20 m
Cydonia oblonga	Besen-Ginstel	Eibe	
Euonymus europaeus	Pflaferhölzchen		
Fagus sylvatica	Rot-Buche		
Fraxinus alba	Falbaum		
Fraxinus excelsior	Gemeine Eiche		
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel		
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer		
Populus nigra	Schwarz-Pappel		
Populus tremula	Zitter-Pappel		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus padus	Traubeneiche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Äpfel		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Staub-Eiche		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Rosa canina agg.	Hundrose		
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose		
Rosa rugosa	Wein-Rose		
Rosa elliptica agg.	Kalblitzige Rose		
Rosa tomentosa agg.	Fleisch-Rose		
Salix alba	Silber-Weide		
Salix aurita	Ohre-Weide		
Salix caprea	Sau-Weide		
Salix cinerea	Grau-Weide		
Salix pentandra	Lorbeer-Weide		
Salix purpurea	Purpur-Weide		
Salix triandra agg.	Mandli-Weide		
Salix viminalis	Korb-Weide		
Salix rubra (S. alba x fragilis)	Hohe Weide		
Simulium nigra	Schwarzer Holländer		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sorbus torminalis	Eibersche		
Tilia cordata	Winterr-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		
Ulmus minor	Feld-Ulme		
Ulmus x hollandica	Basard-Ulme		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Pflanzliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe bis 60 m
Abies alba	Weißtanne	bis 60 m
Picea abies	Fichte	bis 60 m
Nirpiche	Schwarzahorn	bis 50 m
Pseudotsuga mendsii	Gewöhnliche Douglasie	bis 60 m
Sequoia sempervirens	Küsten-Mammultbaum	bis 115 m
Taxus baccata	Taxus baccata	bis 20 m
Eibe	Eibe	bis 20 m

ZEICHENERKLÄRUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) ... (15.) Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung

(1) MI	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Gle	eingeschränktes Industriegebiet	§ 9 BauNVO
(2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. z. B. 0,6
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. z. B. 1,2
5,0	Baumassenzahl (BMZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. z. B. 5,0
9	Traufhöhe (TH)	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. z. B. 9 m
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. z. B. II
⊖ ⊗ ⊕	unterschiedliche Nutzungsabschnitte des Mischgebietes	
(3) o	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
II	Baugrenze	§ 23 BauNVO
II	Nummerierung überbaubarer Flächen z. B. Baufelder	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
(5)	Flächen für den örtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Bahnanlagen	
(6)	Verkehrsräume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
(10.)	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
G	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Zweckbestimmung: Graben	
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen des Änderungsbereiches mit Bezeichnung, z. Bsp. I	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 16 Abs. 5 BauNVO
⊕	Erhaltung: Baum	
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Füllschema der Nutzungsschablone	
	1. Art der Nutzung	
	2. Grundflächenzahl	
	3. Bauweise	
	4. Zahl der Vollgeschosse oder Traufhöhe	
	5. Geschossflächenzahl	
	6. Baumassenzahl	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
	Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes	
D	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Regelungen für den Denkmalschutz Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Planzeichen ohne Normcharakter	
30,20	Geländehöhe in Meter über NN z. B. 30,20	60
236/4	Flurstücksbezeichnung z. B. 236/4	A B
	Flurstücksgrößen	
	vorhandene bauliche Anlagen	A J X
	Bezugspunkte	J
	Emissionslinie mit Angabe der Pegelwerte z. B. 60	
	Grenzwerlinie (Isophone 60 dB(A)) entlang der passiv Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind	
	Punkte zur Abgrenzung von Lärmpegelbereichen	
	Punkte zur Abgrenzung für die Zulässigkeit von fünf Vollgeschossen	
	Streichungen	
	Übersichtskarte mit Geltungsbereich (schwarz) und Änderungsbereich (magenta)	
	Topografische Karte (ohne Maßstab)	
	Stadt Nauen Bebauungsplan Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“, 2. Änderung	
	Hinweis zur 2. Änderung: Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind bezüglich der Mischgebiete festgesetzt. Die im Teil B getroffenen inhaltlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 zur Erhöhung Bauvorschriften ergänzen die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“ im Teil B getroffenen inhaltlichen Festsetzungen die im Ursprungsbebauungsplan für den vorliegenden Änderungsbereich getroffen wurden. Die restlichen im Ursprungsbebauungsplan getroffenen inhaltlichen Festsetzungen sind weiterhin gültig und anzuwenden.	
	Planbereich: Gemarkung Nauen Flur 10, Flurstücke 469/2, 470, 476, 479/1, 479/2, 482/2, 483/2, 501, 501, 505, 508, 519 Flur 28, Flurstücke 715, 712, 72, 73, 74, 76/1, 76/2, 76/2, 77, 79 (Bw.), 106, 106, 212 (Bw.), 214, 215, 218 Flur 31, Flurstücke 233 (Bw.), 239 (Bw.), 242 Flur 32, Flurstücke 445, 145, 160, 171, 172 (Bw.), 20/1, 20/2, 32/3, 32/4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 69, 87, 88, 112 (Bw.), 114, 117, 118, 119 (Bw.), 121, 122, 123, 124, 125 (Bw.), 126, 127 (Bw.), 128, 129 (Bw.), 130, 146, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 171, 172	
	Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (OVVI Dtl.-Ang. Andrea Böger, Ullmerweg 6, 14641 Nauen)	
	Planungstermin: Satzungsfassung, März 2019	
	Planverfasser:	
	IGF	
	IGF Ingenieurbüro Falkenriede mbH IGF Ingenieurbüro Falkenriede mbH • Kotzler Str. 26 • 14641 Nauen Tel.: 03321/7470-0 • Fax: 03321/7470-20	
	Abtschrift	