

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.2014. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. (Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 20.10.2014, S. 5)

(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 07.01.2021 während folgender Zeiten:

Montag	08:30 - 15:00 Uhr	MONTAG: 08:00 - 15:00 Uhr
Dienstag	08:30 - 17:00 Uhr	DIENSTAG: 08:00 - 17:00 Uhr
Mittwoch	08:30 - 15:00 Uhr	MITTWOCH: 08:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag	08:30 - 18:00 Uhr	DONNERSTAG: 08:00 - 18:00 Uhr
Freitag	nur nach Terminvereinbarung (i.d.Z. von 08:30 - 12:30 Uhr)	FRIDAY: 08:00 - 12:00 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. (Amtsblatt für die Stadt Nauen, S. 11ff.)

(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans mit Stand vom 28.07.21 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.

(Unterschrift)  
Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur -

4. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 05.10.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.10.2022 gebilligt.

(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -

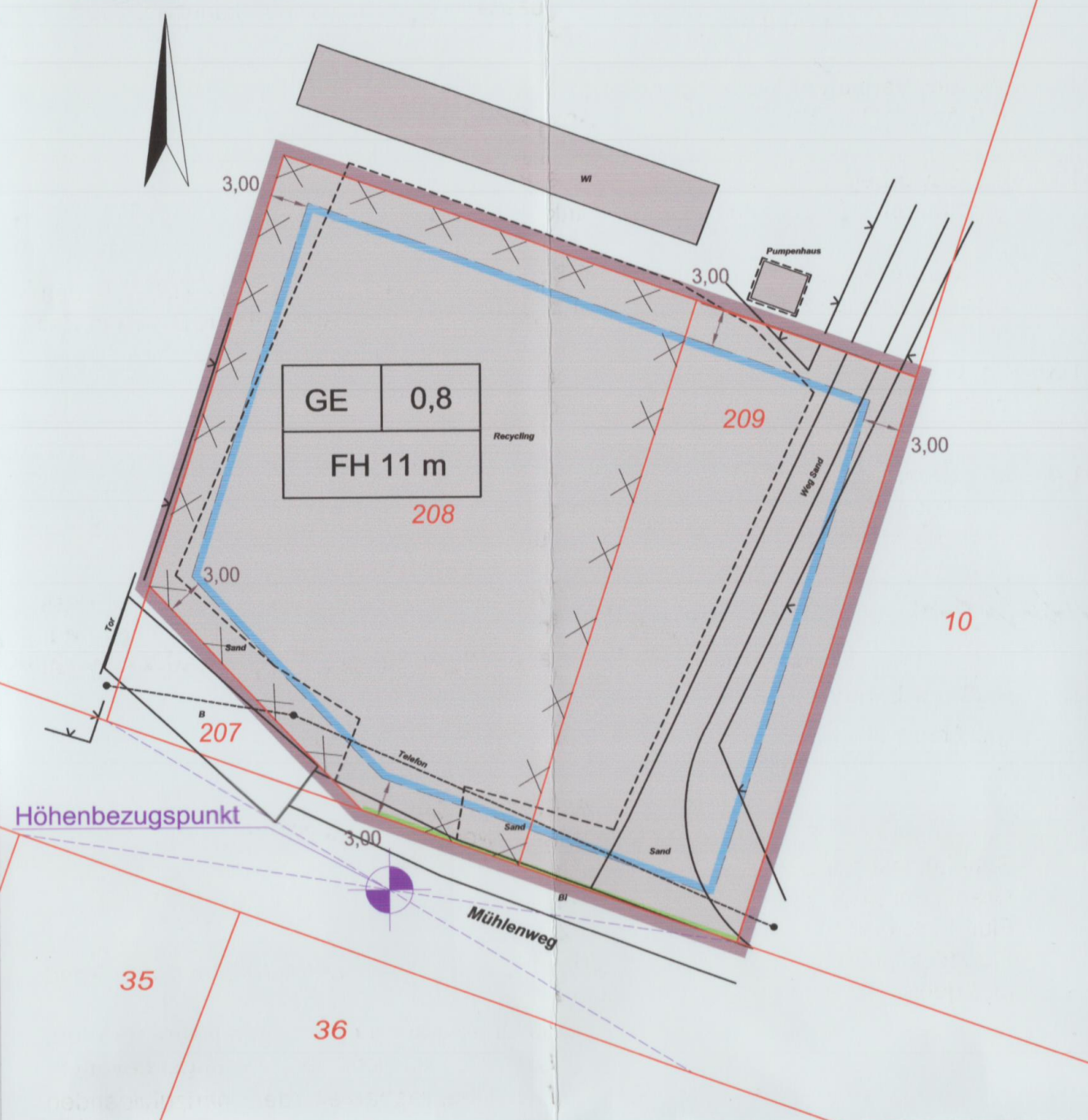
5. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -

6. 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 01.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. (Amtsblatt für die Stadt Nauen, S. 11ff.) 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 01.11.2022 in Kraft getreten.

(Unterschrift und Siegel)  
Der Bürgermeister -

## - TEIL A - PLANZEICHNUNG Maßstab: 1 : 500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(1.) ... (15.)	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB, i. V. m § 8 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z. B. 0,8	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
FH 11 m	Firsthöhe über der Fahrbahnmittelle des Mühlenwegs (Höhenbezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
(3.)	Bauweise, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Höhenbezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2.1	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Planzeichen ohne Normcharakter	
	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)	
	Nutzungsschablone	
	1. Art der Nutzung	
	2. Grundflächenzahl (GRZ)	
	3. Firsthöhe (FH in m)	
	Kartengrundlage	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung z. B. 208	
	Bestehendes Gebäude	
	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
	Umgränzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	

## - TEIL B -

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 Bau NVO
  - Im Gewerbegebiet (GE) sind die im § 8 Abs. 2 unter Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
  - Im Gewerbegebiet (GE) ist die im § 8 Abs. 3 unter Nr. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig: Vergnügungsstätten.
  - Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Abweichung von dieser Bestimmung werden in der textlichen Festsetzungen 1.4 getroffen.
  - Im Gewerbegebiet (GE) sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) ausnahmsweise zulässig, wenn
    - ein Direktverkauf von Produkten vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet ist.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Bau NVO
  - Bei der für die Errichtung baulicher Anlagen festgesetzten maximalen Firsthöhe von 11 m über der Fahrbahnmittelle des Mühlenwegs wird als Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt der südlichen Grenzpunkte des Flurstücks 208 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 35 und dem Punkt aus der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 209 Richtung Süden auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 36 (Flur 7, Gemarkung Börnicke) festgesetzt. Maßgeblich ist die Fahrbahnhöhe zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

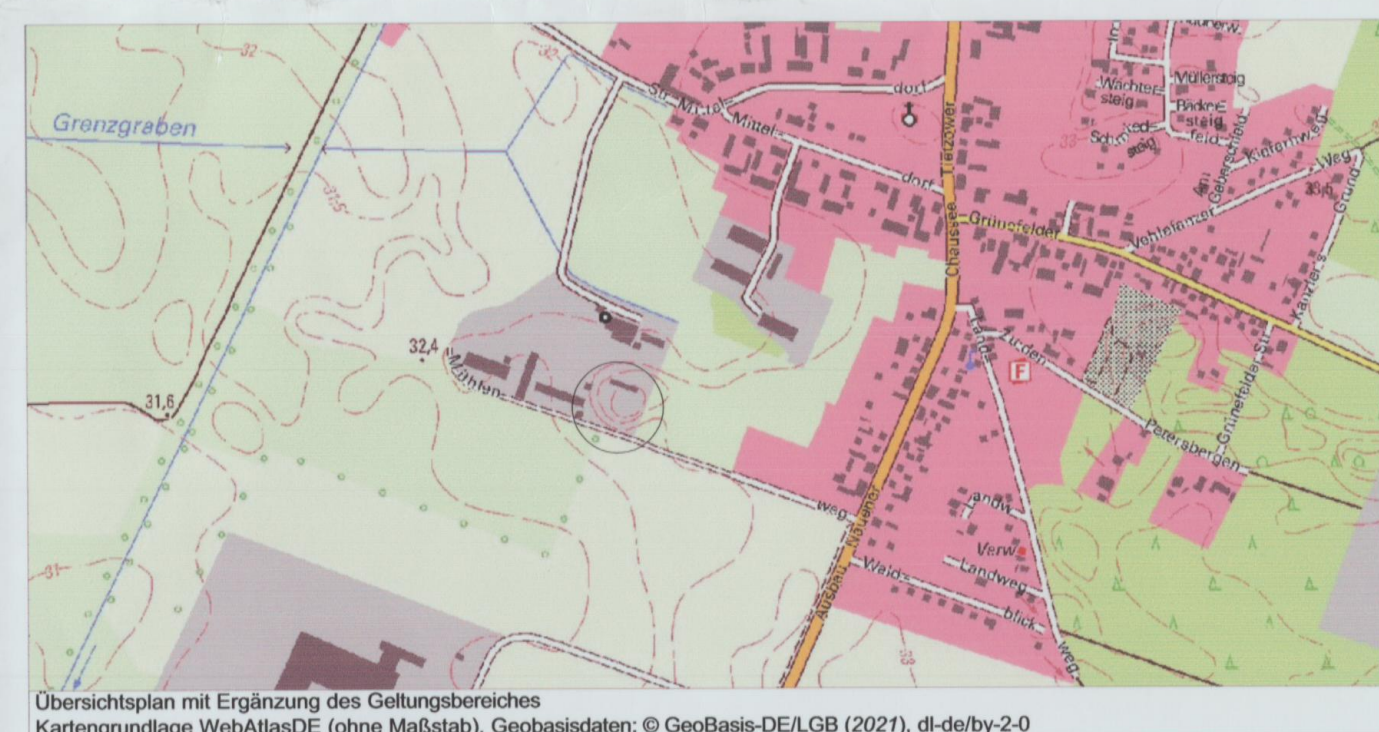
## PFLANZLISTE

Bei den Pflanzungsmaßnahmen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) „Verwendung gebiets eigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABI./20, [Nr. 9], S.203) zu berücksichtigen. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebiets eigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LUB) einzuholen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. aba x fragilis)	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## HINWEISE

**Alllastensituation und Bodenschutz**  
Bei der Alllastenverdachtsfläche handelt es sich um die im Alllastenkataster des Landkreises Havelland eingetragene Fläche mit der Registriernummer 0334633203 (ehem. Autohof Börnicke). Das Flurstück 12 ist als dazugehörige Fläche im Alllastenkataster erfasst.  
Um den Alllastenverdacht zu berücksichtigen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.  
**Überbaubare Grundstücksfläche**  
Bei der Planung baulicher Anlagen sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten.  
**Löschwasser**  
Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwasseremenge von mindestens 96 m³/h (Gewerbegebiet) für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.  
**Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.  
**Baustelle**  
Eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes während der Baumaßnahme führt zu einer Verminderung von Staubbelastigungen.  
Alle übrigen Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Umweltbericht - artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - aufgeführt.  
Einsichtnahmemöglichkeit Rechtsvorschriften und Normen  
Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannten Rechtsvorschriften und Normen liegen in der Stadt Nauen (Fachbereich Bau) zur Einsichtnahme bereit.



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-delby-2.0

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichnungsverordnung (PlanZVO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

## Stadt Nauen, Ortsteil Börnicke Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Mühlenweg"

Planbereich: Gemarkung Börnicke; Flur 7; Flurstücke 208 und 209  
Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (Stand: 28.07.2021)  
Planungsstand: ObVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen  
Satzungsfassung April 2022

Planverfasser:  
IGF  
Ingenieurgesellschaft alkenrehde mbH  
Karlshof 20, 14641 Nauen, Tel. 0329747022, Fax 0329747023