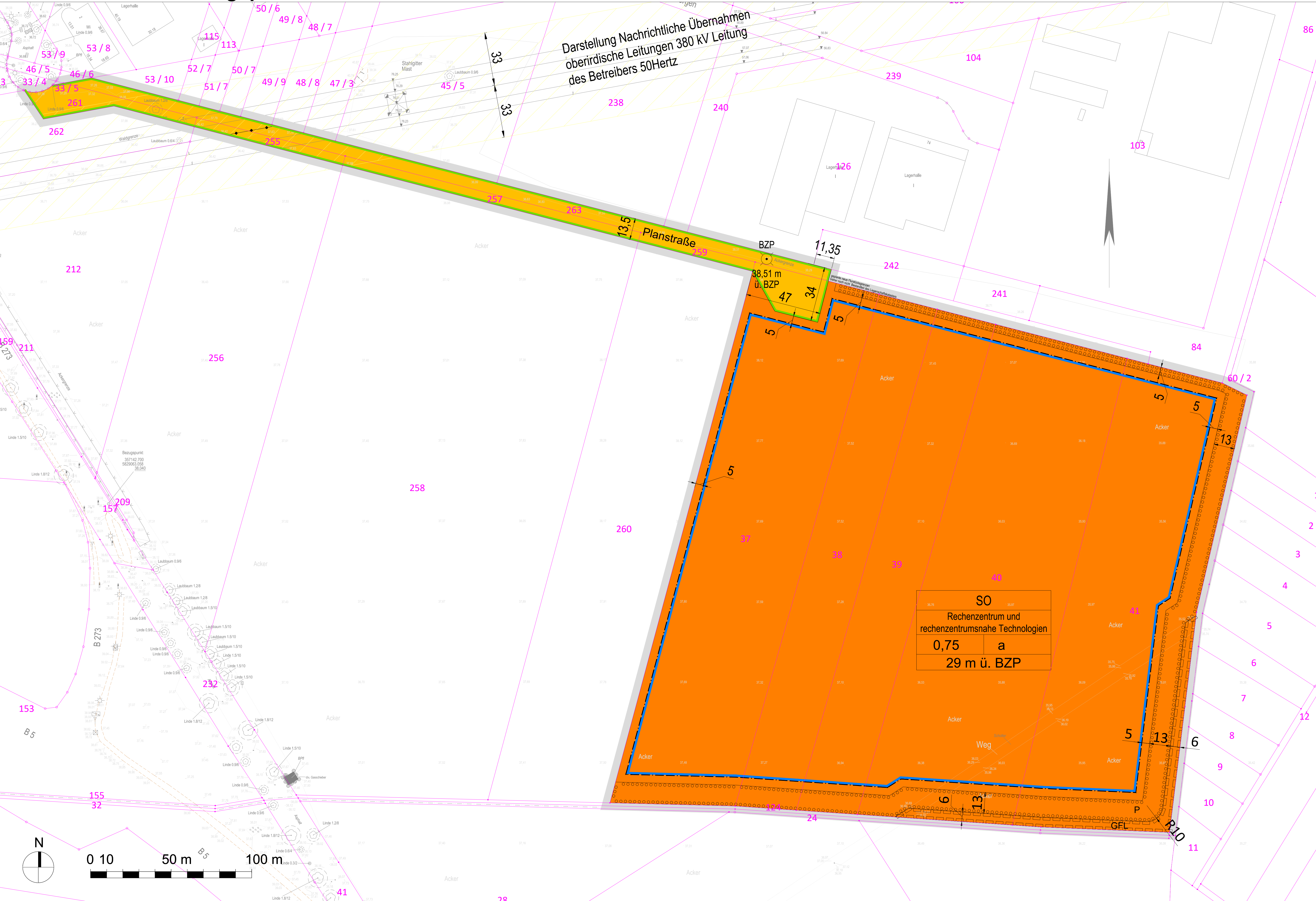


Stadt Nauen - Bebauungsplan "Rechenzentrum 2"



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Rechenzentrum und rechenzentrumsnahe Technologien

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,75 Grundflächenzahl (GRZ)

29 m ü. BZP Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

a Bauweise (§ 22 Abs.2 und 4 BauNVO) abweichend

Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Geh (G) -, Fahr (F) - und Leitungs- (L) Rechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bezugspunkt (BZP) 38,51 m über NHN

Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

bestehende Bebauung

Flurstücksgrenze/- nummern

geplante neue Flurstücksgrenzen (bisher noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters)

Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Leitungen 380 kV Leitung

Freileitungsschutzstreifen für die 380 kV Leitung

Nutzungshablonen

SO

Rechenzentrum und rechenzentrumsnahe Technologien

0,75 a

29 m ü. BZP

Art der baulichen Nutzung

Zweckbestimmung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise (abweichende)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt

Textliche Festsetzungen

TF1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind bauliche Anlagen zum Betreiben eines Rechenzentrums zulässig. Hierzu zählen:
- Module Rechenzentrum;
- Büros, Aufenthalts- und Schulungsräume;
- Umspannwerk sowie Transformationsanlagen;
- Anlagen zur Energiespeicherung;
- Generatorenanlagen nebst Schornsteinen einschließlich Treibstofftanks;
- Abluftkanäle;
- Wärmetauscher oder Wärmeübergabestationen;
- bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung;
- bauliche Anlagen zur Sicherung des Geländes, einschließlich Einlassgebäude und Sicherheitszäune.

TF 2 Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird auf max. 29 m über dem Bezugspunkt (BZP) von 38,51 m ü. NHN festgelegt.

TF 3 Im Baugebiet sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch betriebsnotwendige Schornsteinanlagen und Abluftkanäle zulässig. Die Höhe dieser Anlagen darf maximal 50 m über dem Bezugspunkt (BZP) betragen.

TF 4 Für das Sonstige Sondergebiet, für das der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) "a" festsetzt, gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten, aber 100 m an der längsten Gebäudeseite nicht überschreiten.

TF 5 Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet wird auf 1 je 1.000 m² Bruttogeschossfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

TF 6 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in dem mit SO gekennzeichnetem Baugebiet die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpiegel (L_a) sind zu ermitteln.

TF 7 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 mindestens gemäß den Mindestanforderungen vorzusehen, die in diesem Fall einem Schalldämm-Maß von R_{w,ges} ≥ 30 dB für Büroräume und Ähnliches entsprechen. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämm-Maße R_{w,ges} zugelassen werden, wenn für den jeweiligen Fassadenabschnitt ein geringerer Außenlärmpiegel gutachterlich nachgewiesen wird.

TF 8 Innerhalb des Geltungsbereichs sind gesamt mindestens 150 Stück Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mB SU 18 - 20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 „Laubbäume“ zu verwenden.

TF 9 Innerhalb des Geltungsbereichs sind gesamt mindestens 1.650 m² flächig oder gruppenweise mit Sträuchern zu bepflanzen. Je vollende 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60 - 100 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 3 „Sträucher“ in der Mindestpflanzqualität verpflanzt Strauch 60 - 100 cm zu verwenden.

TF 10 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung P1 ist mit mindestens 120 Stück Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mB SU 18 - 20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 „Laubbäume“ zu verwenden.

TF 11 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Feststellungs- und Entwicklungsplanung von mindestens 4 Jahren ist sicherzustellen.

TF 12 Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze für mehr als 5 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 12 m² auszubilden.

TF 13 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

TF 14 Fläche und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Neigung von 25 Grad von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind funktionell notwendige Dachaufbauten wie Be- und Entlüftungen, Dachaufstiege und -belichtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stk. Flachballenstauden je m². Es sind Arten der Pflanzliste „Dachbegrünung (extensiv)“ zu verwenden.

TF 15 Mindestens 10 % der Außenwandflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste „Fassadenbegrünung“ zu verwenden. Je laufenden Meter Wandfläche ist dabei mindestens eine Pflanze anzupflanzen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 2,0 m² aufweisen. Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Arten der Pflanzliste „Fassadenbegrünung“ zu verwenden. Die Festsetzung gilt nicht für technische Anlagen.

TF 16 Im Geltungsbereich sind an den Fassaden der Hochbauten 10 Nisthilfen für Nischenbrüter oder Mauersegler und 10 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere als Vorhang- oder Einbalken herzustellen. Die Maßnahme ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

TF 17 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

TF 18 Schornsteine sind nicht oder nur gering reflektierend sowie in heller Farbgebung auszugestalten.

TF 19 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gebäude ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 6 m² zulässig.

TF 20 Außenbeleuchtung ist nur bodengerichtet zulässig.

Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Hinterleuchtung ausschließlich in insektenchonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichtetes Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (warme weiße Lichtfarbe, bis max. 2.700 Kelvin) auszuführen. Die Verwendung von auf die Werbeanlagen gerichteten Strahlern (Anstrahlung der Werbung ist unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches.

TF 21 Für die offene Einfriedungen, wie Maschendraht- und Stabgitterzäune, am Rand und innerhalb des Sonstigen Sondergebiets wird eine höchstzulässige Höhe von 3,50 m über GOK im Sinne der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: „Laubbäume“

Acer campestre
Acer campestre 'Elsrijk'
Acer campestre 'Huibers Elegante'
Acer monspessulanum
Acer platanoides
Acer platanoides 'Aldershausen'
Acer platanoides 'Cleveland'
Acer platanoides 'Columnare'
Acer platanoides 'Deborah'
Acer platanoides 'Royal Red'
Ainus x spaethii
Carpinus betulus 'Fastigiata'
Carpinus betulus 'Lucas'
Catalpa bignonioides
Celtis australis
Corylus colurna
Crataegus laevigata 'Carrierei'
Crataegus x prunifolia
Eriolobus trilobatus
Fraxinus americana 'Autumn Purple'
Fraxinus ornus
Fraxinus ornus 'Louisa Lady'
Fraxinus ornus 'Mecsek'
Fraxinus pennsylvanica
Rotesche
Ginkgo biloba
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagov'
Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'
Domenlose Gleditschie
Gold-Gleditschie
Blasenbaum
Amberbaum
Liquidambar styraciflua 'Worpleston'
Liriodendron tulipifera
Malus tschonoskii
Ostrya carpinifolia
Parrotia persica
Platanus acerifolia
Populus nigra 'Italica'
Quercus cerris
Quercus frainetto
Quercus petraea
Quercus rubra
Sophora japonica
Sophora japonica 'Regent'
Sorbus aria 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'
Tilia americana 'Nova'
Tilia cordata 'Ramosa'
Tilia tomentosa 'Brabant'
Tilia x eucolora
Tilia x europaea 'Pallida'
Tilia x flavescens 'Glenleven'
Ulmus-Hybride 'Columnella'
Ulmus-Hybride 'New Horizon'
Ulmus x hollandica 'Lobel'

Pflanzliste 2: "Bäume gebietsheimisch"

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Malus sylvestris agg.
Populus nigra
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Eiche
Sand-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Wild-Äpfel
Schwarz-Pappel
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Gemeine Eberesche
Eisbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme

Pflanzliste 3 Sträucher

Berberis vulgaris L.
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Malus sylvestris agg.
Prunus spinosa
Pyrus pyraeaster agg.
Rhamnus cathartica
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa rugosissima agg.
Rosa elliptica agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis L.
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Gemeine Berberitze
Blutroter Harnnigel
Strauchhasel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigförmiger Weißdorn
Pflafrüchchen
Gemeiner Faulbaum
Wild-Äpfel
Schiehe
Wild-Birne
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Kleinblättrige Rose
Filz-Rose
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4 „Dachbegrünung (Extensiv)“

Sedum in Arten und Sorten
Sempervivum in Arten und Sorten

Pflanzliste 5 „Fassadenbegrünung“

Akebia quinata
Campsis radicans
Clematis montana
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia
Wisteria sinensis

Fingerblättrige Akebie
Klettertrompete
Berg-Waldrebe
Gemeine Waldrebe
Gemeiner Eleu
Gelblatt
Wilder Wein
Blaugreen

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Hinweis 1:
Die DIN-Normen 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 sind bei der Stadt Nauen zu den Öffnungszeiten einsehbar

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beetill, den
OBVl - Dipl.-Ing. Manfred Peick Siegel

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.

Nauen, den
Der Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Nauen ortsüblich bekannt gemacht worden.

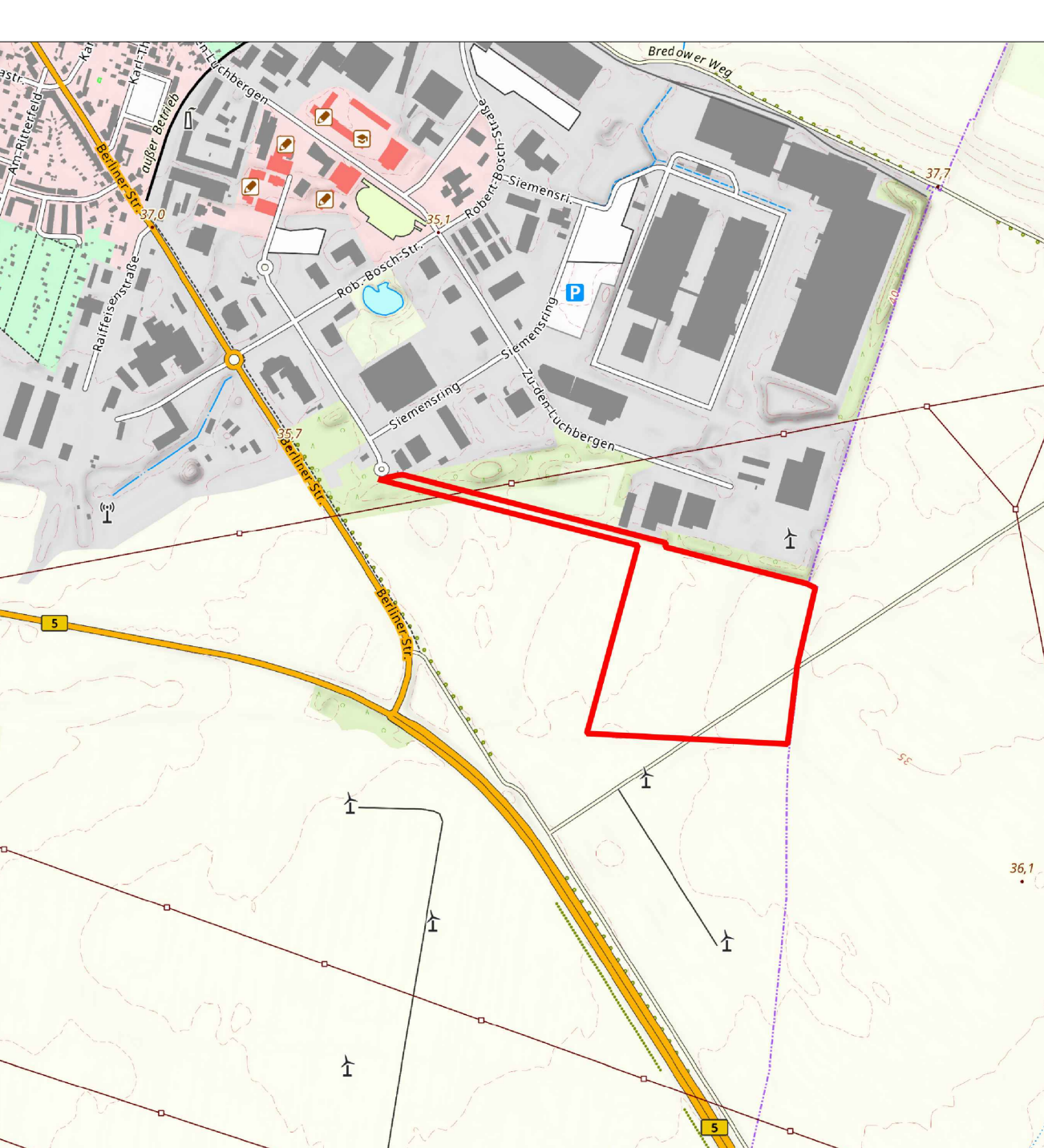
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den
Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 228) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176).
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl./I/26, [Nr. 20], S.22).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl./I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./I/25, [Nr. 17]).

Übersichtskarte



Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026

Stadt Nauen

Bebauungsplan "Rechenzentrum 2"

Maßstab 1 : 1.000 Fassung 2. Entwurf Stand September 2026

Kartengrundlage Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) - GeoBasis-DE/LGB 2025 Lage- und Höhenplan - Peick Vermessung - Dipl.-Ing. Manfred Peick

Bearbeitung FIRU mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin