



## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GE Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
OK 10 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß i.V.m festgesetztem Höhenbezugspunkt

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ö öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

pr private Grünflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenbezugspunkt [in m über NN im DHHN 2016]

Abgrenzung innerhalb des Baugebietes GE i.V.m den festgesetzten Höhenbezugspunkten

Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Winkelbezeichnung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

**Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

straßenrechtliche Anbaubeschränkung (BbgStrG)

**Planunterlage (Bestand)**

vorhandener Gebäudebestand

Einfriedungen

Böschung

Graben

Grabenverrohrung

Geländehöhe [in m über NN im DHHN 2016]

Einzelbaum, ohne Angabe Kronendurchmesser

Einzelbaum, mit Angabe Kronendurchmesser

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksgrenze

93 Flurstücksnummer

Nordpfeil

## Kartengrundlage

Katasterbestand: 04.01.2021  
Stand der Topografie: 21.12.2020  
Höhensystem: DHHN 2016  
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Andreo Böger  
Ulmenweg 6  
14641 Nauen

## Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Nauen, Flur 22, Flurstücke 93, 16 (teilweise), 75 und 77  
Flur 26, Flurstücke 190, 204, 206 und 208

## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

## Verfahrensvermerke

### 1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den .....  
Hersteller der Planunterlage

### 2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den .....  
Bürgermeister

### 3 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 für die Stadt Nauen Nr. .... ortsüblich bekanntgemacht 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. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den .....  
Bürgermeister

## Teil B Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 8 BauNVO]

- Im Baugebiet GE sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im Baugebiet GE können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Baugebiet GE sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO]

- Im Baugebiet GE darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
- Die im Baugebiet GE festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.  
Auf Grundstücken, die zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten liegen, ist der Höhenbezug für die Oberkante der auf dem Grundstück geplanten Gebäude durch Interpolation zwischen den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkten zu ermitteln.

- Die im Baugebiet GE festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) darf durch technische Aufbauten um maximal 3,00 m überschritten werden.

### 3 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

- Im Baugebiet GE sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

### 4 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet GE als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

- Im Baugebiet GE sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.

### 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- Im Baugebiet GE ist für die Herstellung von Stellplätzen sowie von nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Platz- und Wegelächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss).

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 20 Laubgehölzinseln anzulegen. Je Laubgehölzinsel sind insgesamt 100 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 und 6 Laubbäume der Sortierung 3 xv, 12-14, in geschichtetem Aufbau anzupflanzen.  
Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.  
Auf den verbleibenden Flächen ist durch Einsatz von Wiesengräsern und Wildkräutern sowie durch extensive Pflegemaßnahmen ein offener, naturnaher Standort zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen, entweder ab Juli oder Ende August. Sukzessiver Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen. Es besteht ein generelles Verbot der Bodenbearbeitung, des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Fläche.

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

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 30 Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 und 1.890 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen.  
Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.  
Die Pflanzung von Laubbäumen kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Verhältnis 2:1 (2 Obstbäume anstatt 1 Laubbaum) ersetzt werden.

- Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

### Pflanzenliste 1

(Liste der gemäß gemeinsamem Erlass vom 18.09.2013 des ML und MUGV Brandenburg zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu verwendenden Arten)

#### Bäume

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Betula pubescens  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Malus sylvestris  
Pinus sylvestris  
Populus nigra  
Populus tremula  
Prunus avium  
Prunus padus  
Pyrus pyratae agg.  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Salix alba  
Salix x rubens (S. alba x fragilis)  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra

Ulmus laevis  
Ulmus minor  
Ulmus x hollandica

#### Sträucher

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Cytisus scoparius  
Euonymus europaea  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Rosa rubiginosa agg.  
Rosa elliptica agg.  
Rosa tomentosa agg.  
Salix cinerea  
Salix pentandra  
Salix purpurea  
Salix triandra agg.  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

#### Pflanzenliste 2

(Artenwahl auf Grundlage der Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg der Humboldt-Universität zu Berlin)

#### Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Alkmene, Altmärker Goldrenette, Ananasrenette, Baummanns Renette, Berlepsch, Boskoop, Bretacher, Cox Orangenrenette, Croncels, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Geheimrat Bräuhaus, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Goldrenette von Blenheim, Jakob Label, Jakob Fischer, Roter James Grieve, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Roter Eisapfel, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Prinzenapfel, Schöner von Nordhausen

#### Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Aranches, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Kruschkenbirne, Madame Verte, Doppelte Philippsbirne

#### Kirschenorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Werdersche Braune

#### Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg

Anna Späth, Graf Althanns Reneklade, Große Grüne Reneklade, Hauszweische, Königin Viktoria, Mirabelle aus Nancy, Ontarioplume, The Czar

## Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Satzungen der Stadt Nauen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 19.11.2019),
- Stellplatzabsetsatzung der Stadt Nauen (vom 08.06.2005),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020)
- Niederschlagswasserabgabensatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018)

## Hinweise (ohne Normcharakter)

### Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten). Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

### Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen geschützter und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nest-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.

## Stadt Nauen



## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neukammer Nord"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburgviewer, erstellt am 15.03.2021 -

Träger des Planverfahrens

Stadt Nauen  
Fachbereich Bau  
Rathausplatz 1  
14641 Nauen

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen  
Architekten + Stadtplaner  
Moltzstraße 59  
10777 Berlin  
Tel.: 030-36412790

Vorentwurf - noch nicht rechtsverbindlich

Vorentwurf

Planungsstand: 27. April 2021