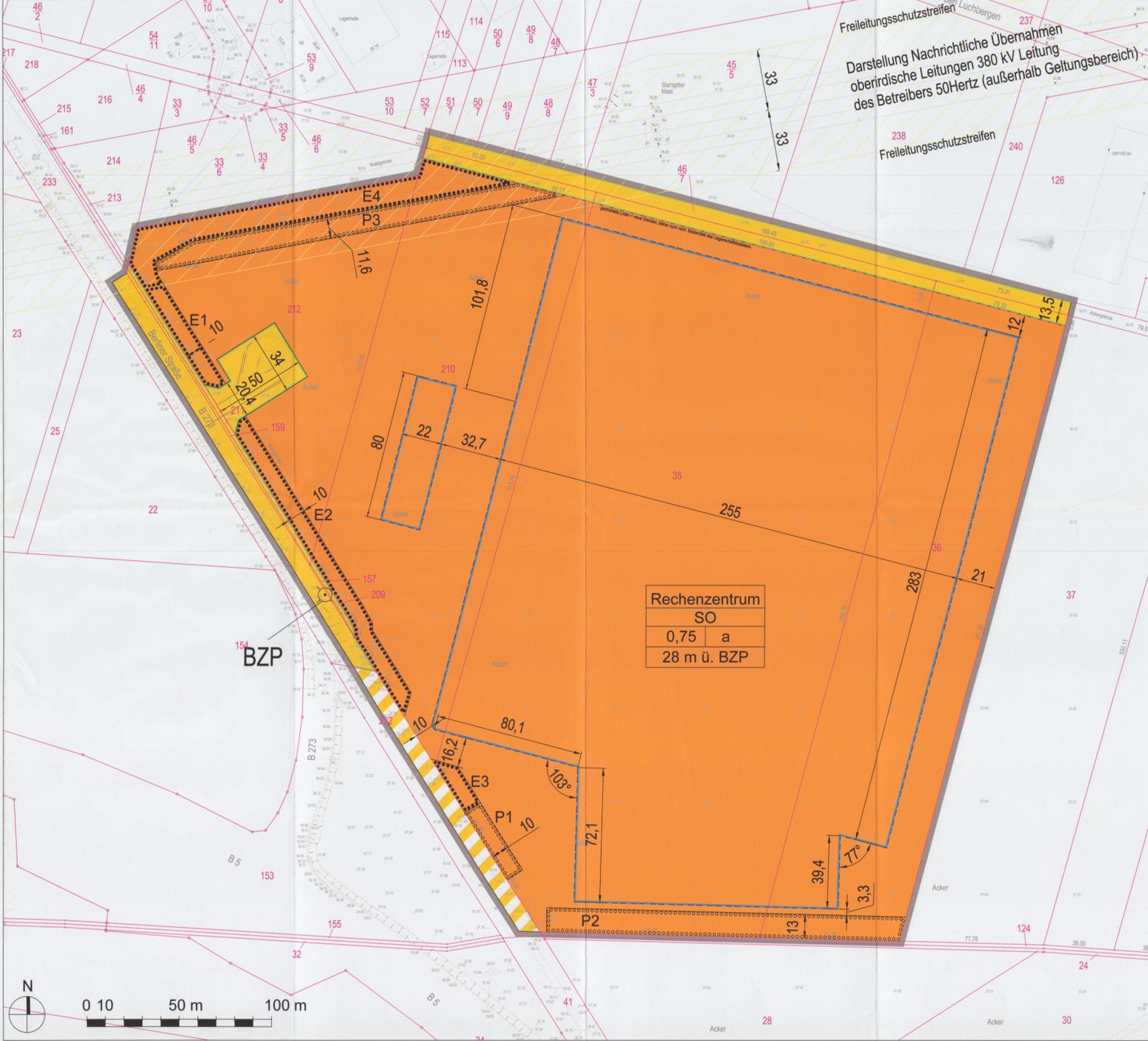


Stadt Nauen - Bebauungsplan "Rechenzentrum"



Rechenzentrum	
SO	a
0,75	a
28 m ü. BZP	

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

Maß der baulichen Nutzung

0,75 Grundflächenzahl (GRZ)

28 m ü. BZP Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6)

Sonstige Planzeichen

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

Bezugspunkt (BZP) 38,04 m über NNH

Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

bestehende Bebauung

Flurstücksgrößen- nummern

Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Leitungen 380 kV Leitung

Freileitungsschutzstreifen für die 380 kV Leitung

Nutzungsschablone

Rechenzentrum SO

0,75 a

28 m ü. BZP

Zweckbestimmung

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise (abweichende)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt

Textliche Festsetzungen

TF 1

Im SO-Gebiet sind bauliche Anlagen zum Betreiben eines Rechenzentrums zulässig. Hierzu zählen:

- Module Rechenzentrum
- Büros, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume
- Umspannwerk sowie Transformationsanlagen
- Generatorenanlagen nebst Schornsteinen einschließlich Treibstofftanks
- Wärmeaustauscher oder Wärmepumpebeständen
- Bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung
- Bauliche Anlagen zur Sicherung des Geländes, einschließlich Einlassgebäude und Sicherheitszäune

TF 2

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 3

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:

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

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels 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 Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind zu ermitteln.

TF 4

Im Baugebiet sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch betriebnotwendige Schornsteinanlagen in Höhe und Anzahl zulässig.

TF 5

Für das Sonstige Sondergebiet, für die 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.

TF 6

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gesamt mindestens 180 Stück Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 "Laubbäume" zu verwenden.

TF 7

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt mindestens 3.500 m² flächig oder gruppenweise mit Sträuchern zu bepflanzen. Je vollendete 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 "Sträucher" in der Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch 60-100 cm zu verwenden.

TF 8

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt mindestens 23.450 m² als extensiv genutzte Grünflächen oder Blühstreifen zu entwickeln. Es hat eine Einsaat mit kräuterreichen Mischungen zu erfolgen.

TF 9

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit den Kennzeichnungen P1 und P2 sind mit mindestens 70 Stück Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 "Laubbäume" zu verwenden.

TF 10

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung P3 ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Je vollendete 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm anzupflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzliste 2 "Sträucher" zu verwenden. Zur Einhaltung des elektrischen Mindestabstandes der Leiterseile des Versorgungsträgers 50 Hertz sind die definierte Endwuchshöhen einzuhalten.

TF 11

Flache 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, Dachausstritte und -belichtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stk. Flachbalkenstauden je m². Es sind Arten der Pflanzliste 3 "Dachbegrünung (extensiv)" zu verwenden.

TF 12

Mindestens 10% der Außenwandflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1 sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Je vollendete laufende 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 4 "Fassadenbegrünung" zu verwenden.

TF 13

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 14

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

TF 15

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

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 Einbaukästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

TF 17

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

TF 18

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf die Größe 6 m² nicht überschreiten.

TF 19

Außenbeleuchtung ist nur bodengerichtet zulässig. Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Hinterleuchtung ausschließlich in insektenresistender 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 Werbeanlage gerichteten Strahlern (Anstrahlung der Werbung) ist unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches.

TF 20

Für die offene Einfriedungen, wie Maschendraht- und Stabgitterzäune, am Rand und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Höhe von 3,50 m über GOK im Sinne der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Es ist ein unterer Bodenabstand von mindestens 10 cm gegenüber der Geländeoberfläche im Endausbau einzuhalten. Blickdichtende Einfriedungen sind unzulässig.

Pflanzlisten

ZUKUNFTSBÄUME FÜR DIE STADT AUSWAHL AUS DER GALK-STRASSENBAUMLISTE; Herausgeber Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V. Kleine Präsidentenstraße 1, 10178 Berlin, www.gruen-ist-leben.de; 2020

Acer campestre	Fraxinus ornus 'Mecek'	Sophora japonica
Acer campestre 'Elanj'	Fraxinus pennsylvanica	Sophora japonica 'Regent'
Acer campestre 'Hubers Elegant'	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Sorbus aria 'Magnifica'
Acer monspessulanum	Ginkgo biloba	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Acer platanoides	Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon'	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'
Acer platanoides 'Allershausen'	Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Tilia americana 'Nova'
Acer platanoides 'Cleveland'	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Tilia cordata 'Rancho'
Acer platanoides 'Columnare'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Tilia tomentosa 'Brabant'
Acer platanoides 'Deborah'	Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Tilia x euclora
Acer platanoides 'Royal Red'	Koeleruteria paniculata	Tilia x europaea 'Palida'
Alnus x spaethii	Liquidambar styraciflua	Tilia x flavescens 'Glenleven'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Ulmus-Hybride 'New Horizon'
Carpinus betulus 'Lucas'	Lindodendron tulipifera	Ulmus x hollandica 'Lobel'
Catalpa bignonioides	Malus tschonoskii	
Celtis australis	Ostrya carpinifolia	
Corylus colurna	Parrotia perica	
Crataegus laevigata 'Carrier'	Platanus acerifolia	
Crataegus x prunifolia	Populus nigra 'Italica'	
Eriobotrya trifoliata	Quercus cerris	
Fraxinus americana 'Autmn Purple'	Quercus frainetto	
Fraxinus ornus	Quercus petraea	
Fraxinus ornus 'Louisa Lady'	Quercus rubra	

Pflanzliste 2: Sträucher

Gemäß der Liste der gebietseigenen Strauch- und Kleinbaumarten in Brandenburg (Auszug aus dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Holzbohle bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019; Amtsblatt für Brandenburg Nr. 9 vom 4. März 2020)

Berberis vulgaris L. Gemeine Berberitze	Prunus spinosa - Schlehe	Salix fragilis L. - Bruch-Weide
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel	Pyrus pyraeata agg. - Wild-Birne	Salix pentandra - Lorbeer-Weide
Corylus avellana Strauchhasel	Rosa canina agg. - Hunds-Rose	Salix purpurea - Purpur-Weide
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn	Rosa corymbifera agg. - Hecken-Hecken-Rose	Salix triandra agg. Mandel-Weide
Crataegus laevigata Zweifrfeliger Weißdorn	Rosa rubiginosa agg. - Wein-Rose	Salix viminalis - Korb-Weide
Cytisus scoparius Besen-Ginster	Rosa elliptica agg. Kleinblättrige Rose	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus Pflaumenhütchen	Rosa tomentosa agg. - Fizz-Rose	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Juniperus communis L. Gemeiner Wacholder	Salix aurita - Ohr-Weide	
Frangula alnus Gemeiner Faulbaum	Salix caprea - Sal-Weide	
Malus sylvestris agg. Wild-Äpfel	Salix cinerea - Grau-Weide	

Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Sedum in Arten und Sorten

Sempervivum in Arten Sorten

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie
Campsis radicans	Klettertrompete
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 3), S. 1, ber. GVBl. I/13 (Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11).

Beitlitz, den 26.2.2025

OBVI - Dipl.-Ing. Manfred Peick

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.02.2025 übereinstimmen.

Nauen, den 19.03.2025

Der Bürgermeister

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 08.07.2025 im Amtsblatt der Stadt Nauen veröffentlicht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

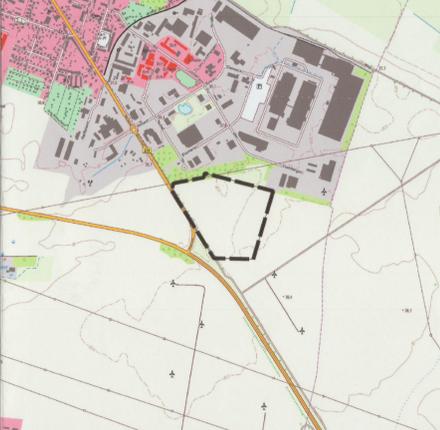
08. JULI 2025

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.
- **Planzeichenerklärung (PlanZV)** 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.
- **Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 223) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgAusfSchG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S. 1, ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Übersichtskarte



Stadt Nauen

Bebauungsplan "Rechenzentrum"

Maßstab	Fassung	Stand
1 : 1.000	Satzung	06. Dezember 2024
Kartengrundlage		
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) - GeoBasis-DE/LGB 2023		
Lage- und Höhenplan 2024-0057 vom Oktober 2024 - Peick Vermessung - Dipl.-Ing. Manfred Peick		
Bearbeitung		
FIRU mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin		