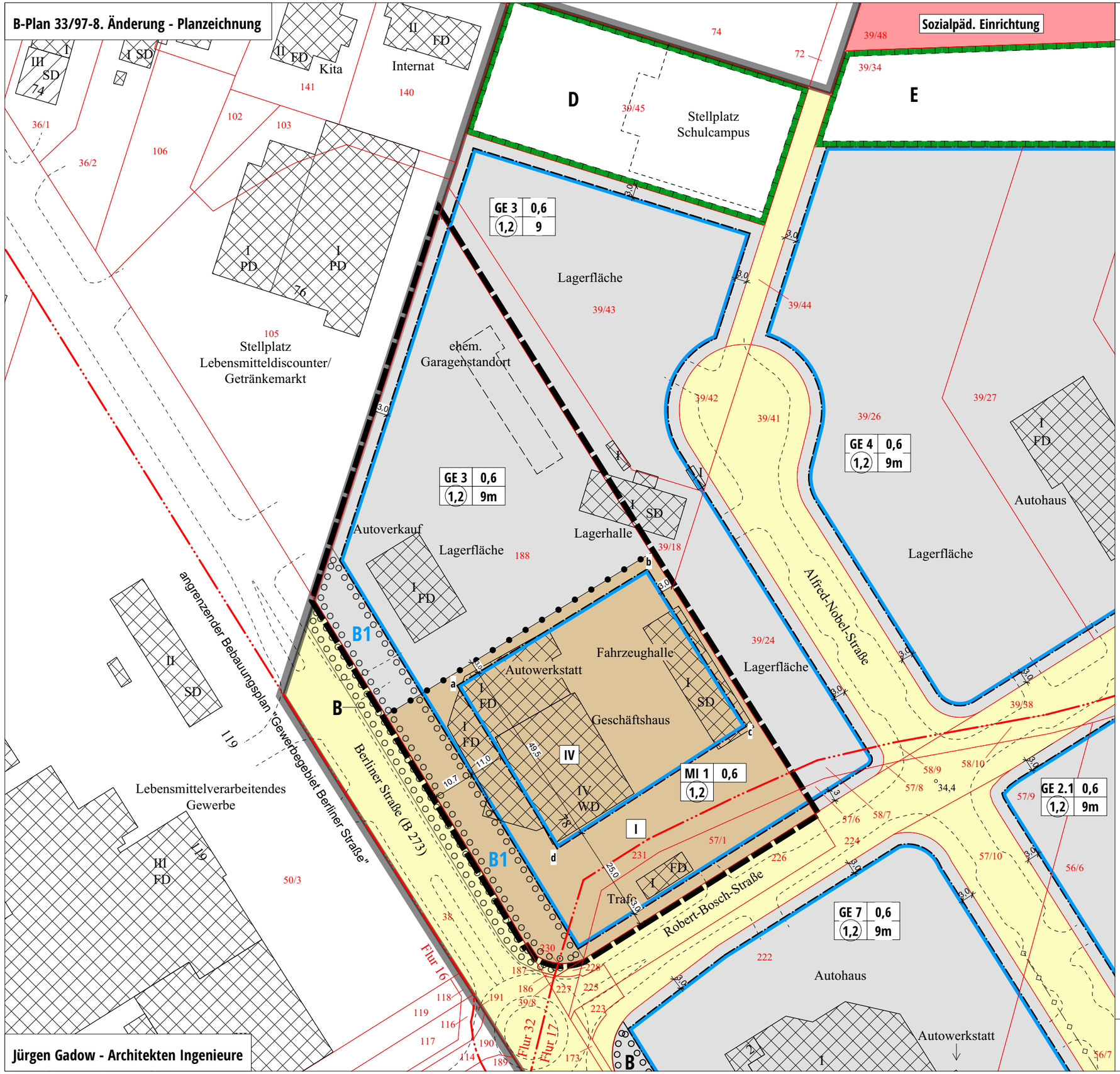
B-Plan 33/97-8. Änderung - Planzeichnung



Planzeichenerklärung (Änderungen zum bisherigen Plan)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MI 1 — Mischgebiet, z. B. MI 1
- GE 3 — Gewerbegebiet, z.B. GE 3
- Gemeinbedarfsfläche
- Sozialpäd. Einrichtung — Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 9m — Traufhöhe im Gewerbegebiet (als Höchstmaß)
- IV — Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet als Höchstmaß (Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 4 BbgBO 2008)

Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- a, b, c, d — Teilbereiche mit spezifischen Festsetzungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen

Unterirdische Versorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Gasleitung (unterirdisch)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden
- D — Flächenbezeichnung für textliche Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- B, B1 — Flächenbezeichnung für textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplans NAU 33/97
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M 1:1.000
im Original DIN A3 — 5 10 20 30 40 50m

Jürgen Gadow - Architekten Ingenieure

Planstand: Entwurf zur Satzung 16.07.2024 - DIN A3-Fassung - Blatt 1 von 3

Zeichenerklärung Plangrundlage

Liegenschaftskataster

Flurstücksgrenze

39/26 — **Flurstücksnummer**

Flur 32 — **Flurnummer / Grenze zwischen Fluren der Gemarkung Nauen**

Höhenbezug

°34,4 — **Höhe über DHHN gem. Topograf. Karte/ Geobasisdaten Brandenbg.**

Gebäudebestand

Vorhandenes Gebäude Gewerbe / Wohnen

Kita — **Gebäude des Leonardo-da-Vinci-Campus**

IV — **Geschossigkeit vorhandener Gebäude**

SD, WD PD, FD — **Dachform: Sattel-, Walm-, Pult-, Flachdach**

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche

Fahrbahnen / Einfahrten / Parkbuchten

Planunterlage

Plangrundlage auf Basis des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

M 1:1.000
im Original DIN A3

5 10 20 30 40 50m

Textliche Festsetzungen (Teil 1)

Änderungen zum bisherigen Bebauungsplan sind in blauer Schrift dargestellt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1
In den Gebieten GE 3 und GE 4 ist ausschließlich die Errichtung von:

- nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zulässig.

1.2
Im Gewerbegebiet GE 3 sind innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung Tankstellen unzulässig.

1.3
Für das Gewerbegebiet GE 3 innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung und das Mischgebiet MI 1 gelten folgende Regelungen aus dem Textbebauungsplan Einzelhandel der Stadt Nauen:

(1) Die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und ohne zentrenrelevantes Randsortiment.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, aber einem zentrenrelevanten Randsortiment, regelmäßig zulässig, sofern das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.
Die Bestimmungen des Absatzes 1 gelten nicht für Kioske.

(3) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) sind mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbegebiets einnimmt.

1.4
Im Mischgebiet MI 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- **Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **Gartenbaubetriebe.**

1.5
Im Mischgebiet MI 1 ist eine Wohnnutzung nur oberhalb des ersten Vollgeschosses (gem. § 2 Abs. 4 BbgBO 2008) zulässig.

1.6
Im Mischgebiet MI 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- **Tankstellen,**
- **Vergnügungsstätten.**

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1
Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Festsetzungen zu Gemeinschaftsstellplätzen sind hiervon ausgenommen. Die Befestigung von Stellplätzen darf nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

2.2
Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche unterirdisch hergestellter notwendiger Stellplätze oder Garagen erhöht werden; die Erhöhung darf jedoch 20 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.

2.3
In den Gebieten GE 1 bis GE 4 darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche um max. 1,20 m überschreiten.
In Ausnahmefällen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die jeweils an das Baugrundstück angrenzende und festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 1,50 m überragen.

2.4
Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Ausnahmeregelung: Hochregallager und Siloanlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe von 9 m überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1
Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit den Buchstaben A, B und B1 gekennzeichnet) sowie die als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (mit den Buchstaben C1, C2, C3, C4, D, E F, G1 und G2 gekennzeichnet) festgesetzten Bereichen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

3.2
In den GE-Gebieten sind genehmigungspflichtige Abgrabungen nur zulässig für Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte sowie für die Flächen, auf denen notwendige Stellplätze angelegt werden. Hier darf die Geländeoberfläche um 1,80 m unter der jeweiligen Straßenoberkante der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Der Böschungswinkel darf die Neigung von 30 % nicht überschreiten, Böschungsflächen sind dauerhaft zu begrünen.

4. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 13 BauGB

Keine Textlichen Festsetzungen.

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, LANDSCHAFT UND BÖDEN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1
Zum Schutz von Brutvögeln ist ein Beseitigen der Vegetation einschließlich der Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

5.2
Vor Beginn jeglicher bauvorbereitender Arbeiten an zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist das jeweilige Gebäude auf Fledermausbesatz und vorhandene Brutplätze von Vögeln durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Durch den Fachgutachter ist bei Nachweisen der Beginn von Bautätigkeiten am Gebäude vorzugeben. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

5.3
Großbäume (ab einen Brusthöhendurchmesser von 40 cm) sind vor einer Fällung oder unmittelbar nach der Fällung auf Fledermausbesatz bzw. vorhandene Brutplätze von Vögeln zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer

Textliche Festsetzungen (Teil 2)

Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen, Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans für die verbleibenden Flächen zum Anpflanzen sind durch die 8. Planänderung nicht betroffen. Die Flächenfestsetzungen verringern sich um die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche „B1".

6.2

Die Fläche zum Anpflanzen „B1" ist von Bebauung freizuhalten und als Grünfläche zu gestalten. Anforderungen an die Pflanzung von Bäumen bestehen nicht. Sofern Sträucher oder Hecken angepflanzt werden, sind mindestens 75 % der Pflanzung mit standortgerechten, gebietstypischen Arten gemäß Pflanzliste erfolgen.

6.3

Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten als Pflanzflächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 75 % der Pflanzung muss mit standortgerechten, gebietstypischen Arten gemäß Pflanzliste erfolgen.

6.4

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 4 qm große Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, sofern die Anwendung der Festsetzungen der gewerblichen Nutzung der Fläche entgegensteht.

6.5

Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.6

Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1

Im Mischgebiet MI 1 müssen zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen in Obergeschossen mit Wohnnutzung oder mit Schlafraumnutzung in Wohnheimen die Außenbauteile von Gebäuden zur Berliner Straße und den senkrecht dazu stehenden Fassaden bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109:1 (Ausgabe 2018) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind.

7.2

Mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen muss mit den notwendigen Fenstern zu der von der Berliner Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen gilt das für mindestens zwei Aufenthaltsräume.

7.3

Die Textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 gelten nicht für Gebäudefassaden, die weiter als 25 m von der Baugrenze a-d entfernt liegen.

7.4

Ist die Einhaltung der nach Textlicher Festsetzung 7.2 vorgeschriebenen Grundrissanordnung im Bestand nicht möglich, sind die dem Schlafen dienenden Räume zur Berliner Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Für die Mindestluftwechselrate sind die Empfehlungen der DIN 1946 Teil 6 (Ausgabe 2009) einzuhalten. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 7.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

7.5

Auf die Anforderungen nach Textlichen Festsetzungen 7.1, 7.2 und 7.4 kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Lärmsituation am betreffenden Gebäude bzw. Gebäudeteil günstiger zu beurteilen ist.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8.1

Die Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten des bisherigen Bebauungsplans sind durch die 8. Planänderung nicht betroffen.

Sortimentsliste zu Festsetzung 1.3

SORTIMENTSLISTE

(ABSCHLIESSENDE AUFLISTUNG DER ZENTRENRELEVANTEN SORTIMENTE IN DER STADT NAUEN)

Nr*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	x
47.61.0	Bücher	x
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	x
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	x
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	x
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)*	x
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	x
47.78.1	Augenoptiker	x
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	x
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Verweis auf Ausgabe 2003 (WZ 2003); Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Pflanzliste zu Festsetzungen 6.2, 6.3, 6.4 und 6.6

PFLANZLISTE

Bäume

Acer campestre	Feldahom
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahom
Ainus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix x rubens	Hohe Weide
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
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdom
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball