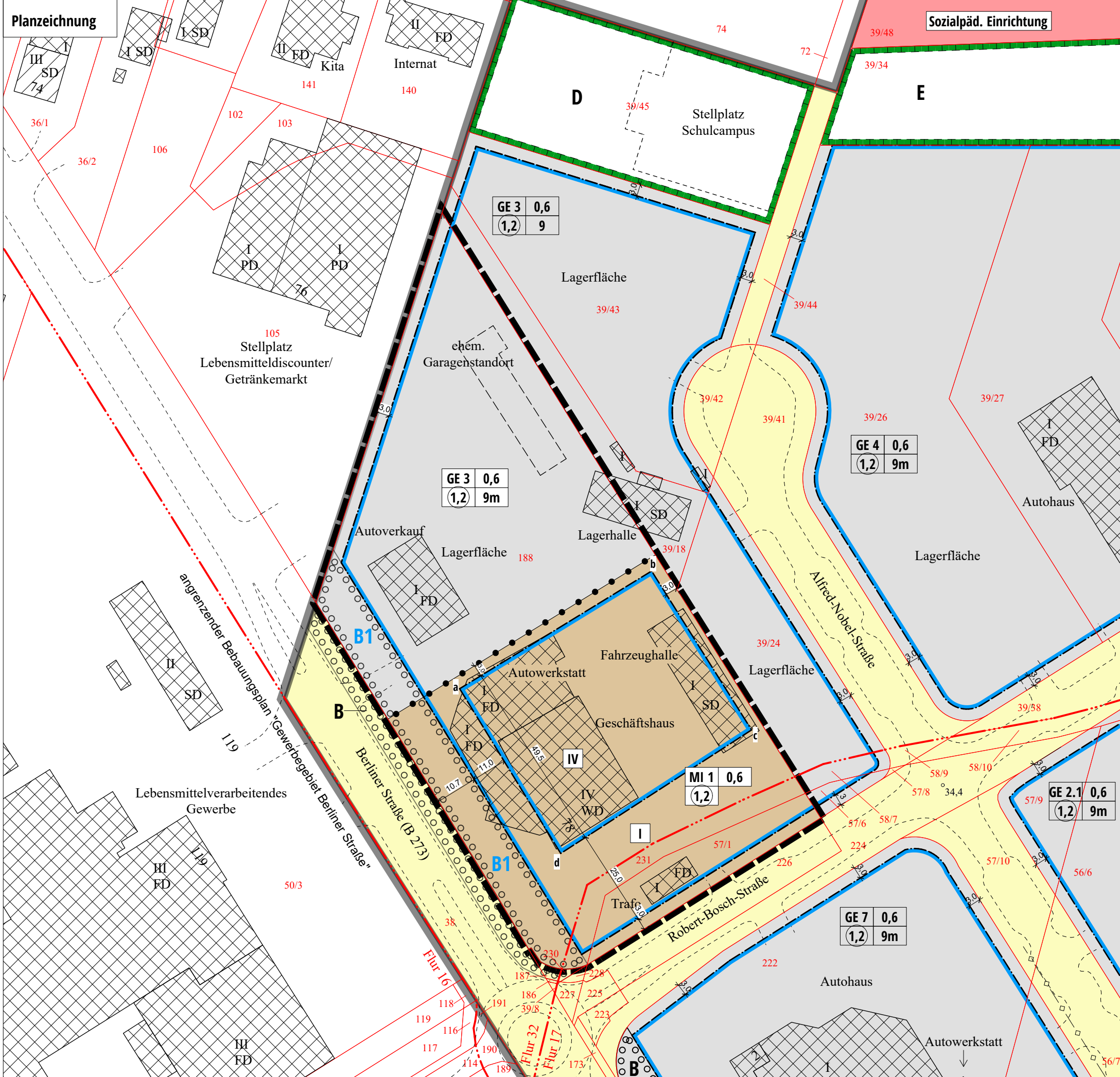




Planzeichenerklärung (Änderungen zum bisherigen Plan)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
MI 1	Mischgebiet, z. B. MI 1
GE 3	Gewerbegebiet, z.B. GE 3
3	Gemeinbedarfsfläche
Sozialpäd. Einrichtung	Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,6 (1,2) 9m	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Traufhöhe im Gewerbegebiet (als Höchstmaß) Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet als Höchstmaß (Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 4 BbgBO 2008)
IV	
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 Pflege 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans NAU 33/97	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

M 1:1.000
im Original DIN A1

Plangrundlage

Liegenschaftskataster	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
Flurnummer / Grenze zwischen Fluren der Gemarkung Nauen	
Höhenbezug	
Höhe über DHNN gem. Topograf. Karte/ Geobasisdaten Bbg.	
Gebäudebestand	
Vorhandenes Gebäude Gewerbe / Wohnen	
Gebäude des Leonardo-da-Vinci-Campus	
Geschossigkeit vorhandener Gebäude	
Dachform: Sattel-, Wal-, Pult-, Flachdach	
Aufteilung der Straßenverkehrsfläche	
Fahrbahnen / Einfahrten / Parkbuchten	

Planunterlage

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

Plangrundlage Übersichtsplan auf Basis der Topografischen Karte TK 10
Quelle: © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

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. A.; 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- 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	
47.65.0	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.71	Schuhe	
47.72.1	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Camping-zubehör 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

Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt Nauen, den _____

Bürgermeister

Katastervermerk

Es wird bestätigt, dass die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist. Es wird bestätigt, dass die Plangrundlage hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig ist.

Nauen, den _____

Landkreis Havelland, Kataster- und Vermessungsamt

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 Nr. _____ 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 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

Hinweis auf DIN-Vorschriften

Bei der Stadtverwaltung Nauen, FB 60 FB 60, Rathausplatz 1 - 14641 Nauen besteht die Möglichkeit, Einsicht in diejenigen DIN-Vorschriften zu nehmen, auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird. Dabei handelt es sich um die DIN 4109-1:2018-01 (D) *Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen* (Textlichen Festsetzung Nr. 7.1) und die DIN 1946-6 *Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung* (Textliche Festsetzung Nr. 7.4).

Planbereich und Bereich der 8. Änderung

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans NAU 33/97 umfasst nach Katasterstand Januar 2022 folgende Flurstücke der Gemarkung Nauen, Flur 17:

33/3 bis 6, 45/1, 45/3, 45/5, 46/1, 46/2, 46/4 bis 7, 47/2 bis 5, 48/2, 48/4 bis 8, 49/2, 49/4 bis 9, 50/2, 50/4 bis 7, 51/2, 51/4, 51/5, 51/7, 52/2, 52/4, 52/5, 52/7, 53/1, 53/3, 53/6, 53/8 bis 10, 54/1, 54/4, 54/7 bis 11, 55/1, 55/3, 55/5 bis 7, 56/1, 56/4, 56/6, 56/7, 57/1, 57/6, 57/8 bis 10, 58/7, 58/9 bis 11, 58/13 bis 19, 58/21, 58/22, 58/23 teilweise, 58/24, 58/27, 59/10, 59/12, 59/13 teilweise, 59/14 bis 17, 59/20, 59/21, 59/23 bis 28, 59/30, 59/32, 59/33, 59/35, 60/1, 60/2 teilweise, 74 bis 78, 80, 84, 86, 98, 103, 104, 106 bis 111, 113 bis 118, 121, 126, 161 tlw., 163, 164, 166, 173, 175 bis 179, 180 tlw., 182, 185, 187, 189 bis 194, 197, 199, 210 teilweise, 213 teilweise, 214 teilweise, 215 bis 228, 230, 231, 233 teilweise, 234 bis 245;

sowie folgende Flurstücke der Flur 32:

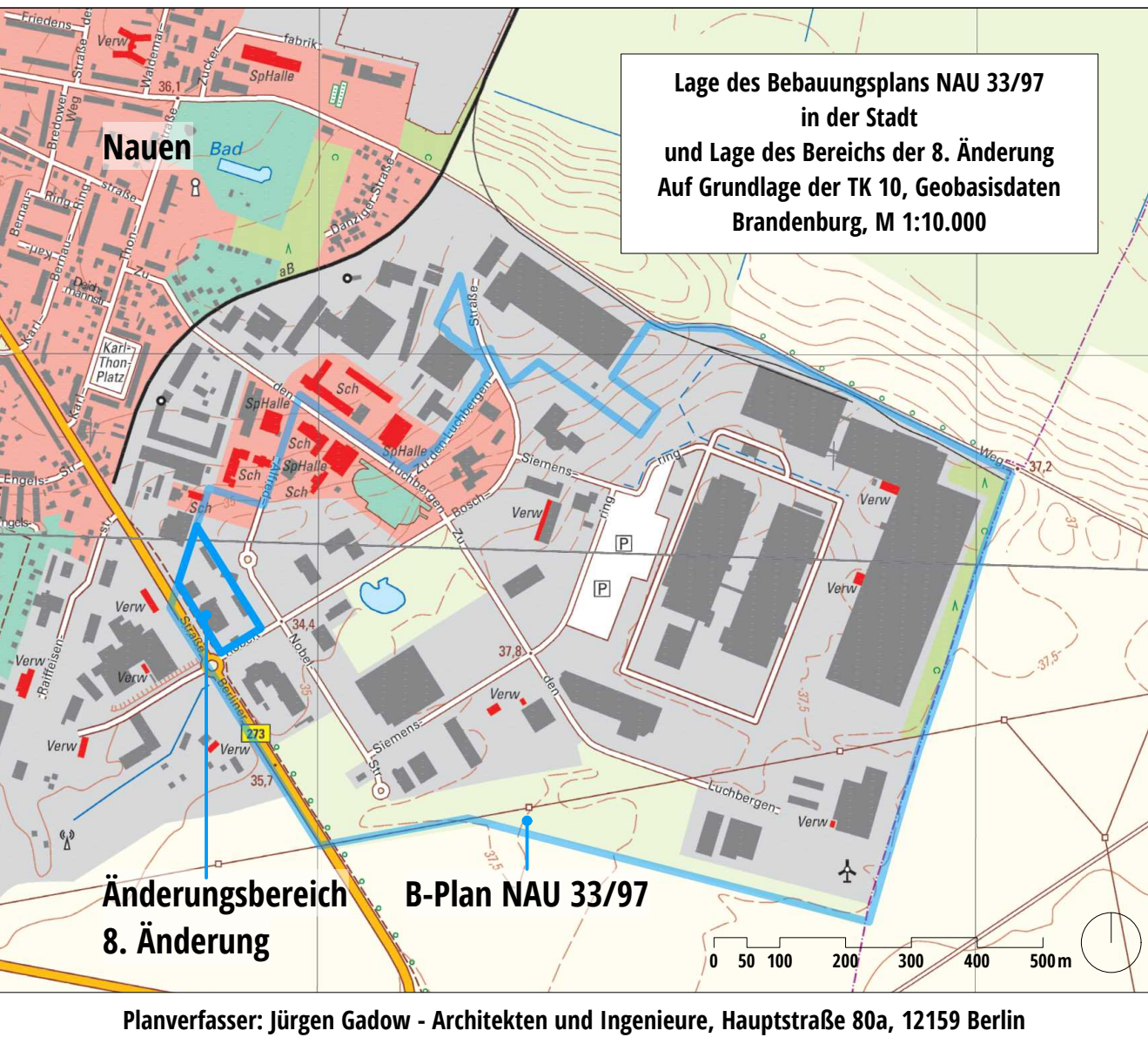
28/3, 28/22, 28/27, 28/30, 29/1, 33/1 teilweise, 38 teilweise, 39/8, 39/16, 39/18, 39/22, 39/24, 39/26, 39/27, 39/32, 39/34, 39/36, 39/38, 39/39, 39/41 bis 45, 39/47, 39/48, 67, 68, 75, 76, 91, 92, 98, 108 teilweise, 116, 120, 135, 136, 166 teilweise, 175, 176 teilweise, 177 teilweise, 178 teilweise, 180 teilweise, 186 bis 191.

Der Bereich der vorliegenden 8. Änderung betrifft den Bereich: Gemarkung Nauen Flur 32, Flurstück 188 sowie Flur 17, Flurstücke 231 und 57/1.

STADT NAUEN Bebauungsplan NAU 33/97

"Industrie- und Gewerbegebiet Nauen Ost", 8. Änderung (Bereich Berliner Straße 78)

- Satzung -



Textliche Festsetzungen

Änderungen zum bisherigen Bebauungsplan sind in **blauer Schrift** dargestellt.

- 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 Verwaltungsbauwerken,
 - 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 Zweckezulässig.

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

1.3
Für das Gewerbegebiet GE 3 innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung und das Mischgebiet MI 1 gelten folgende Regelungen aus dem Textbebauungsplan Einzelhandel der Stadt Nauen:
 - 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.
 - 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.
 - 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,
 - Vergnügungstänzen.
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. Ausnahme: Hochregallager und Siloanlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe von 9 m überschreiten.

- 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 fernmelde-technische 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, Böschungsfächen 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 oder zur Sanierung 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 auf Fledermausbesatz bzw. vorhandene Brutplätze von Vögeln zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren

- Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
- 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, gebiets-typischen 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, gebiets-typischen 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 Pflanzliste 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 gebiets-typischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

- 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 Schlafräumnutzung 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 straßen-abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schalldämmten 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 Lärm-situation 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.