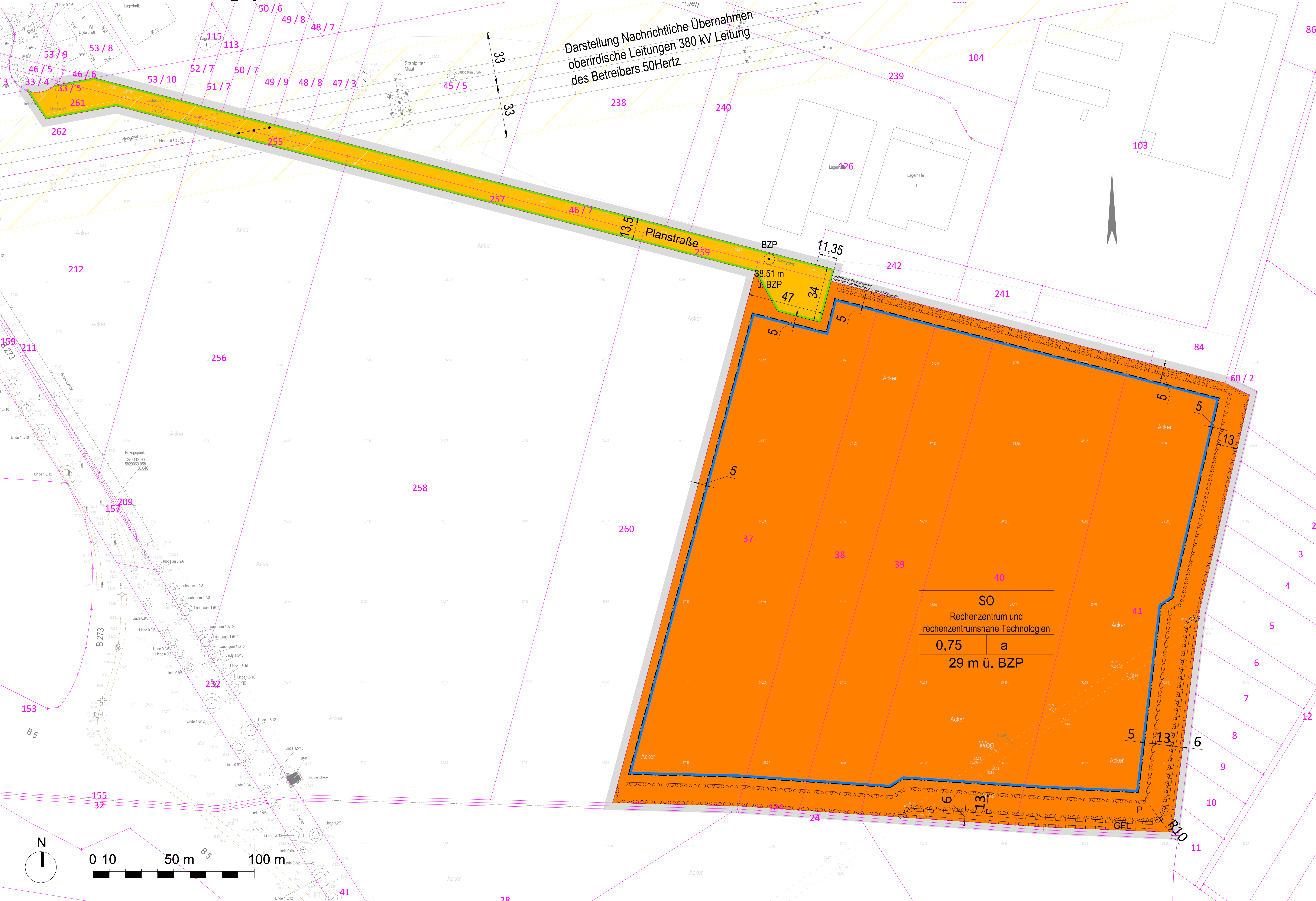


Stadt Nauen - Bebauungsplan "Rechenzentrum 2"



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

- 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.

Zweckbestimmung: Rechenzentrum und rechenzentrumsnahe Technologien

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 0,75 Grundflächenzahl (GRZ)
- 29 m ü. B.ZP 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)

- Umgrenzung 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 NNH

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

Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung
Rechenzentrum und rechenzentrumsnahe Technologien	Zweckbestimmung
0,75 a	Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise (abweichend)
29 m ü. B.ZP	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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO)

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

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

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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

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 150 m an der längsten Gebäudeseite nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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.

(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 4 Nr. 1 BbgBO)

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_{raumt}
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K_{raumt} = 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 Sicherheitsbeurteile zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind zu ermitteln.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

TF 7 Innerhalb des Geltungsbereichs sind gesamt mindestens 150 Stück Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mB StU 18 - 20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 „Laubbäume“ zu verwenden.

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

TF 8 Innerhalb des Geltungsbereichs sind gesamt mindestens 1.650 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 3 „Sträucher“ in der Mindestpflanzqualität verplanter Strauch 60 - 100 cm zu verwenden.

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

TF 9 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung P1 ist mit mindestens 120 Stück Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mB StU 18 - 20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 „Laubbäume“ zu verwenden.

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

TF 10 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 4 Jahren ist sicherzustellen.

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

TF 11 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.

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

TF 12 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schottermassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 13 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, Dachaustritte und -belüchtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig. Die Pflanzleistung beträgt mindestens 20 Stk. Flachballenstauden je m². Es sind Arten der Pflanzliste „Dachbegrünung (extensiv)“ zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 14 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.

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

TF 15 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 Maßnahme ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 16 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 17 Schornsteine sind nicht oder nur gering reflektierend sowie in heller Farbgebung auszugestalten.

(Rechtsgrundlage: § 87 BbgBO)

TF 18 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gebäude ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 6 m² zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 87 BbgBO)

TF 19 Außenbeleuchtung ist nur bodengerichtet zulässig.

Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Hinterleuchtung ausschließlich in insektenschonender 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.

(Rechtsgrundlage: § 87 BbgBO)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: „Laubbäume“

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer campestre 'Hubers Elegant'	Französischer Ahorn
Acer monspessulanum	Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides 'Allershausen'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Deborah'	Rotblättriger Spitzahorn
Acer platanoides 'Royal Red'	Purpurner
Ahorns x spaehtii	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus 'Lucas'	Trompetenbaum
Catalpa bignonioides	Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum
Celtis australis	Cornus columba
Corylus avellana	Crataegus lavallei 'Carrieri'
Crataegus lavallei 'Carrieri'	Apfelfeld
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Fraxinus americana 'Autumn Purple'	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus ornus 'Louisa Lady'	Blumenesche
Fraxinus ornus 'Mecsek'	Kugelförmige Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche, Grünesche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rotesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagov'	Säulen-Fächerbaum
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Dornlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Dornlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie
Koeleruteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Liquidambar styraciflua
Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Liriodendron tulipifera
Malus tschonoskii	Malus tschonoskii
Ostrya carpinifolia	Ostrya carpinifolia
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Platanus acerifolia	Platane
Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia americana 'Nova'	Tilia americana 'Nova'
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde
Tilia x europaea 'Palida'	Tilia x europaea 'Palida'
Tilia x flavescens 'Glenleven'	Kegellinde
Ulmus-Hybride 'Columnella'	Säulen-Ulme
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Schmalblättrige Stadtlinde
Ulmus x hollandica 'Lobeli'	Schmalblättrige Stadtlinde

Pflanzliste 2: „Bäume gebietsheimisch“

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste 3 Sträucher

Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Eucryphia europaea	Praffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyramis agg.	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Kleinblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4 „Dachbegrünung (Extensiv)“

Sedum in Arten und Sorten

Sempervivum in Arten und Sorten

Pflanzliste 5 „Fassadenbegrünung“

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

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Hinweise 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 von 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.

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

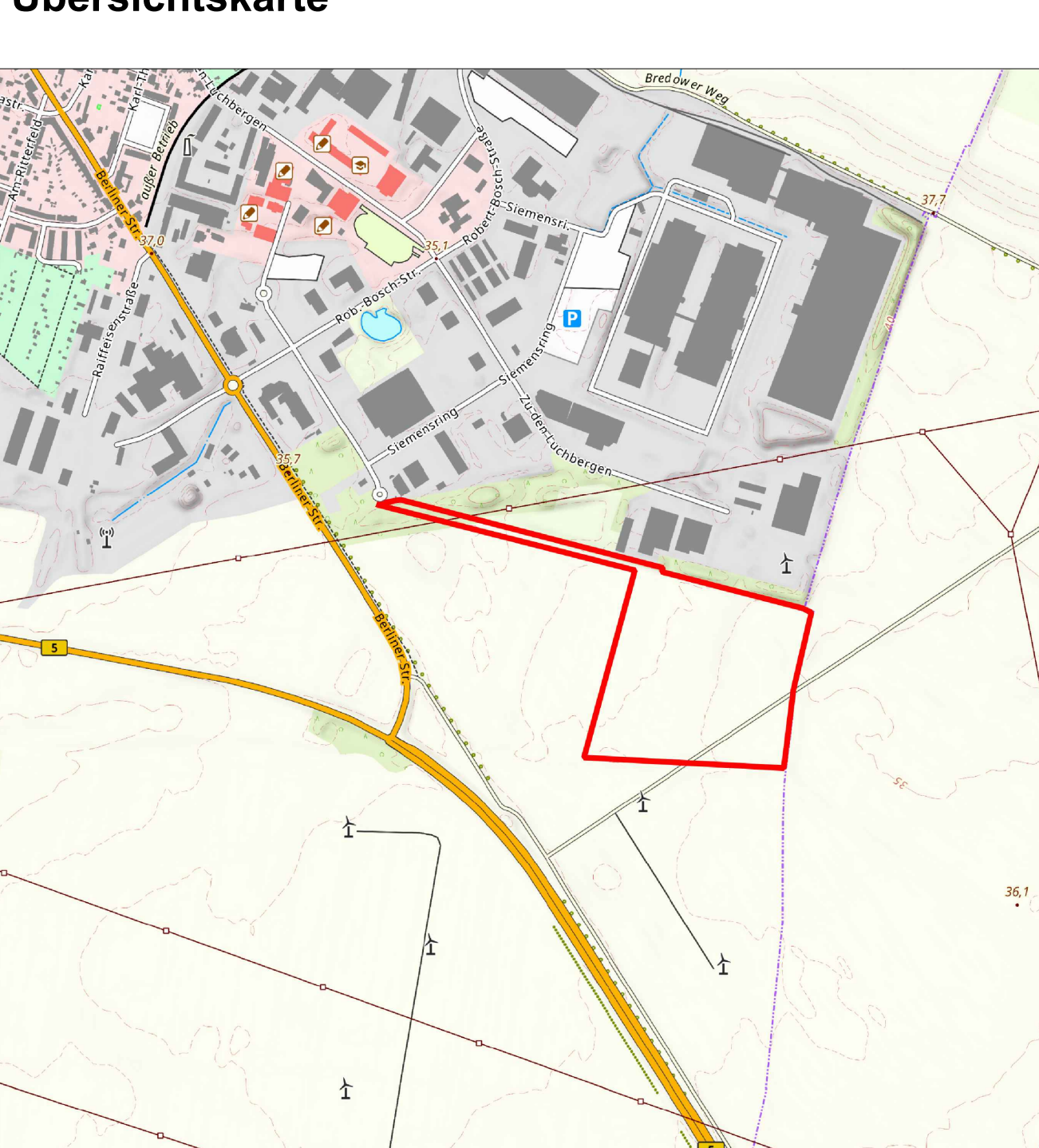
Bezieht, den Siegel

Bezieht, den Siegel

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).
- **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 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S. ber. GVBl./13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17]).

Übersichtskarte



Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2026

Stadt Nauen

Bebauungsplan "Rechenzentrum 2"

Maßstab	Fassung	Stand
1 : 1.000	Entwurf	März 2026

Kartengrundlage

Ämtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) - GeoBasis-DE/LGB 2025

Lage- und Höhenplan - Peick Vermessung - Dipl.-Ing. Manfred Peick

Beauftragung

FIRU mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin