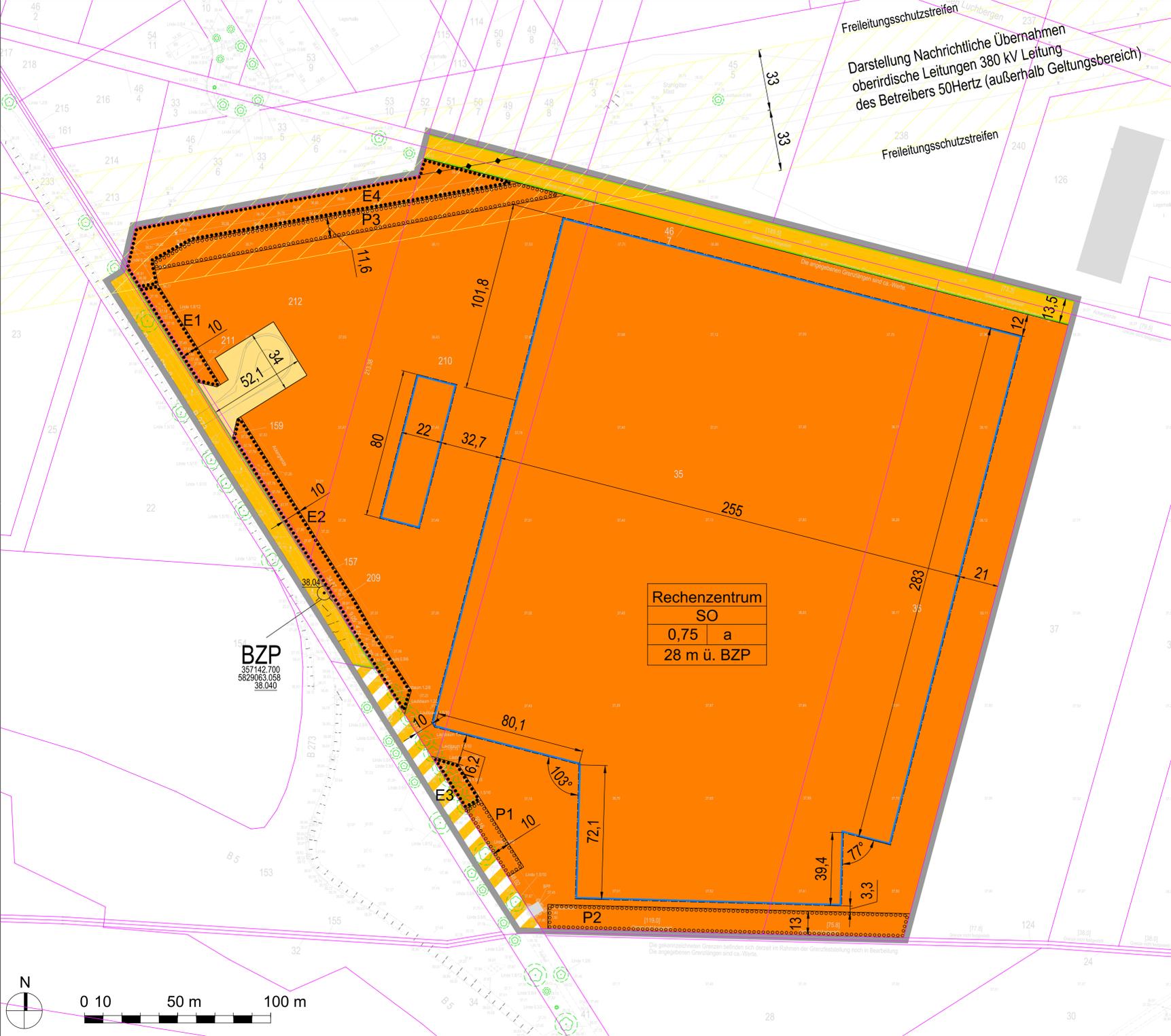


Stadt Nauen - Bebauungsplan "Rechenzentrum"



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

so sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Rechenzentrum

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

0,75 Grundflächenzahl (GRZ)

28 m ü. BZP Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a 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

private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftweg

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)

P1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

P2 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 NHN

Kartengrundlage ohne Festsetzungsecharakter

bestehende Bebauung

240 Flurstücksgrenze/- nummern

Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Leitungen 380 kV Leitung

Freileitungsschutzstreifen für die 380 kV Leitung

Nutzungsschablone

Rechenzentrum SO	Zweckbestimmung
0,75 a	Art der baulichen Nutzung
28 m ü. BZP	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 Transformatoranlagen,
- Generatorenanlagen nebst Schornsteinen einschließlich Treibstofftanks,
- Wärmetauscher oder Wärmebergabestationen,
- Bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung,
- Bauliche Anlagen zur Sicherung des Geländes, einschließlich Einlassgebäude und Sicherheitszäume

TF 2 Im SO-Gebiet wird die maximale Anzahl der zu errichtenden Stellplätze (PKW) auf 150 Stellplätze begrenzt. Notwendige weitere Stellplätze sind zulässig auf Nachweis

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:

$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumort}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel mit $K_{Raumort} = 35$ 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 Sicherheitsbeiwerte 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 betriebsnotwendige Schornsteinanlagen in Höhe und Anzahl zulässig.

TF 5 Für die Teilgebiete, für die der Bebauungsplan eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a“ festsetzt, gelten folgende Bedingungen: Die Länge der Gebäude im Gebiet mit der Kennzeichnung SO darf 50 m überschreiten.

TF 6 Innerhalb des Geltungsbereiches sind gesamt mindestens 180 Stück Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv mB StU 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 „Laubbäume“ zu verwenden.

TF 7 Innerhalb des Geltungsbereiches sind gesamt mindestens 3.500 m² flächig oder gruppenweise mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 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 Geltungsbereiches sind insgesamt mindestens 23.450 m² als extensiv genutzte Grünflächen oder Blühstreifen zu entwickeln. Es hat eine Einsatz 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 3xv mB StU 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 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 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, Dachausstritte und -belichtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stk. Flachballenstauden 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 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 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 Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) 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 Entwicklungspflege 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 Einbalkenkästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Bauleitung zu begleiten.

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 insektenchonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter 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. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

Pflanzliste

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

Acer campestre	Fraxinus ornus 'Mecek'	Robinia pseudoacacia
Acer campestre 'Elsrijk'	Fraxinus pennsylvanica	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'
Acer campestre 'Hubers Eleganz'	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Robinia pseudoacacia 'Nyrsigli'
Acer monspessulanum	Ginkgo biloba	Sophora japonica
Acer platanoides	Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon'	Sophora japonica 'Regent'
Acer platanoides 'Allershausen'	Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Sorbus aria 'Magnifica'
Acer platanoides 'Cleveland'	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Acer platanoides 'Columbare'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'
Acer platanoides 'Deborah'	Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Tilia americana 'Nova'
Acer platanoides 'Royal Red'	Koeleruteria paniculata	Tilia cordata 'Rancho'
Alnus x spaethii	Liquidambar styraciflua	Tilia tomentosa 'Brabant'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Tilia x euclhora
Carpinus betulus 'Lucas'	Liriodendron tulipifera	Tilia x europaea 'Palida'
Catalpa bignonioides	Malus tschonoskii	Tilia x flavescens 'Glenleven'
Celtis australis	Ostrya carpinifolia	Ulmus-Hybride 'New Horizon'
Corylus colurna	Parrotia persica	Ulmus x hollandica 'Lobel'
Crataegus lavallei 'Carniere'	Platanus acerifolia	
Crataegus x prunifolia	Populus nigra 'Italica'	
Eriolobus triobatus	Quercus cerris	
Fraxinus americana 'Autumn 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 Gehölze 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 - Blutrotler Hartriegel	Pyrus pyraeaster agg. - Wild-Birne	Salix pentandra - Lorbeer-Weide
Corylus avellana Strauchhassel	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 Zweigriffeliger 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 Pfaffenhütchen	Rosa tomentosa agg. - Filz-Rose	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Juniperus communis L. Gemeiner Faulbinder	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

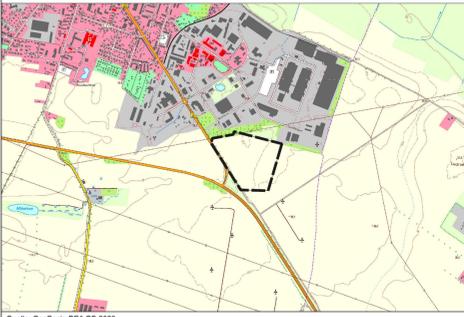
Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

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

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. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenerverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S. 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 2016 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Übersichtskarte



Stadt Nauen

Bebauungsplan "Rechenzentrum"

Maßstab 1 : 1.000	Fassung Entwurf	Stand 13. August 2024
Kartengrundlage Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) - GeoBasis-DE/LGB 2023		
Lage- und Höhenplan vom Juli 2024 - Peick Vermessung - Dipl.-Ing. Manfred Peick		
Bearbeitung FIRU mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin		