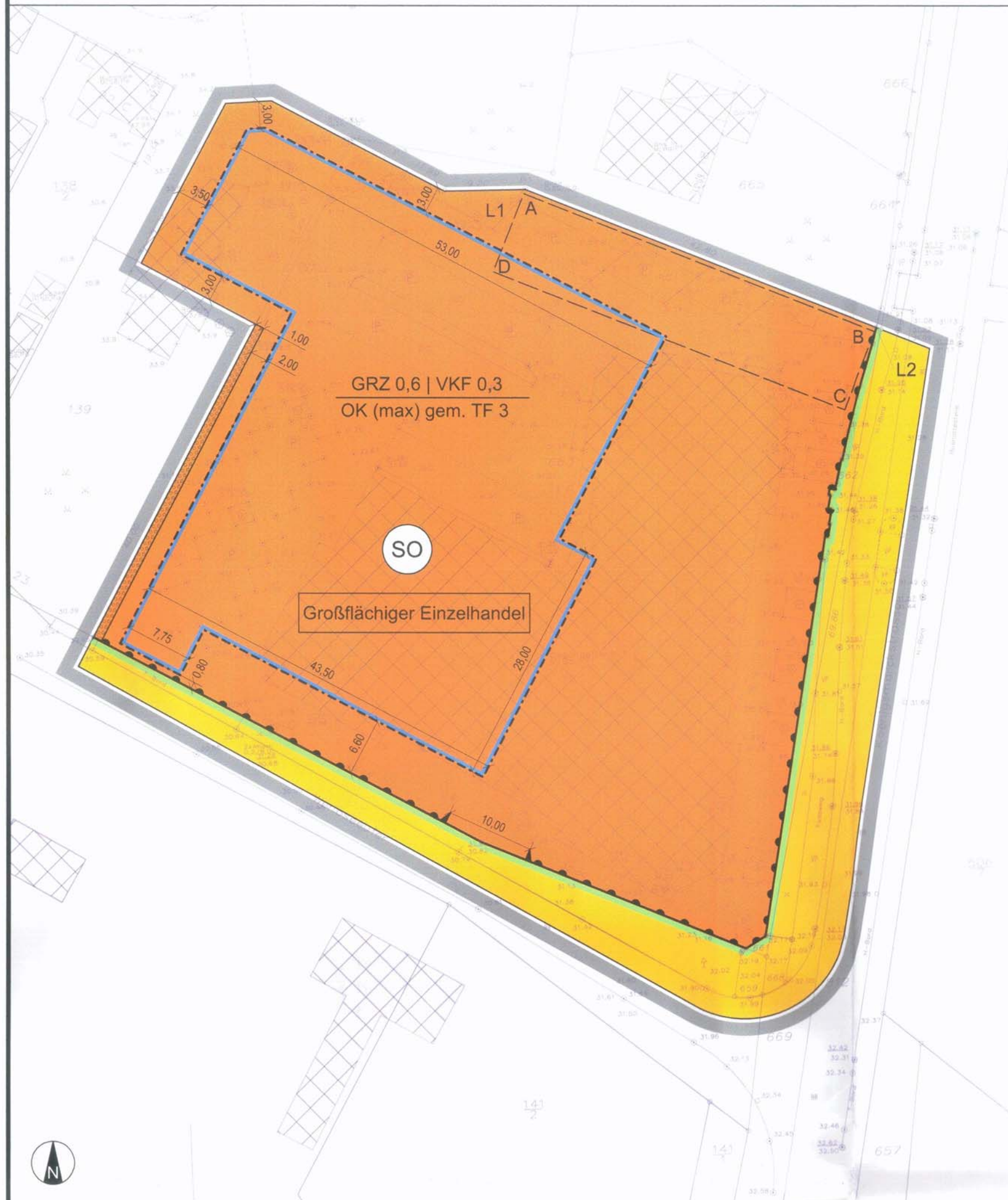


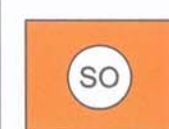
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO 1990/2013)



Sonstige Sondergebiete, hier: Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO 1990/2013)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)



VKF 0,3 Verkaufsflächenfaktor 0,3 gemäß textlicher Festsetzung TF 1.2



GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ); hier GRZ 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)



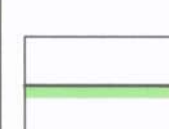
OK (max) gem. TF 3 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung TF 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990/2013)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrts- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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



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



Umgrenzung der Fläche ABCDA gemäß textlicher Festsetzung TF 5 Absatz 1



Bezeichnung von Punkten gemäß textlicher Festsetzung TF 5 Absatz 2



zugleich Höhenpunkt gemäß textlicher Festsetzung TF 5 Absatz 2 (L1 = 31,10 m ü NNH)



Vermaßung in Meter



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)



Topografie und Vermesserinweise

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“

- Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch großflächig;
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
 - Sozialräume für die Betriebe;
 - Räume für die Verwaltung der Betriebe;
 - Stellplätze für die Betriebe.

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

- Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (VI.) als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

- Über die in Absatz 2 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 1990/2013)

TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,3 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,3 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1.587 m² begrenzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990/2013 bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO 1990/2013)

TF 3 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

- Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK (max)) ein Höchstmaß von 42,00 m über NNH nicht überschreiten.

- Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK (max)) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

III. Überbaubare Grundstücksfläche

TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 1990/2013)

IV. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 5 Vorkehrungen zum Lärmschutz

- Auf der Fläche ABCDA ist die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder nur unter der Bedingung zulässig, dass eine bauliche Anlage als Vorkehrung zum Lärmschutz entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 663, Flur 145, Gemarkung Brandenburg zwischen den Punkten L1 und L2 errichtet worden ist. Die Länge der baulichen Lärmschutzanlage darf die Länge der angrenzenden Fläche zwischen den Punkten L1 und L2, die für Stellplätze verwendet wird, nicht unterschreiten.

- Als bauliche Anlage zum Lärmschutz ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen mit einer geschlossenen Rückwand an der Grundstücksgrenze zwischen den Punkten L1 und L2 zulässig. Die Rückwand der ohne Abstandsflächen zulässigen Grenzbebauung darf 2,20 m, gemessen über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkt L1, nicht überschreiten. Die an der Grundstücksgrenze errichtete Rückwand darf eine Länge von 9,0 m überschreiten, wenn dies gemäß Absatz 1 Satz 2 erforderlich ist. Die Tiefe der Überdachung darf 3,0 m, gemessen ab der Rückwand, nicht unterschreiten; die Höhe der Vorderkante der Überdachung darf 3,0 m nicht unterschreiten.

- Unter der Bedingung, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks Koenigsmarkstraße 18 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zustimmt, ist anstelle der gemäß Absatz 2 zulässigen baulichen Anlage auch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze in gutachterlich belegter Höhe und Länge zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 BbgBO)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 6 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Sondergebiet

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Mulden, die zur Versickerung des anfallenden Regenwassers angelegt werden, sind mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Mulden dürfen nicht bepflanzt werden.
- Zum Ausgleich für im festgesetzten Sondergebiet verloren gehende, nach Baumschutzgesetz geschützte Bäume sind im Sondergebiet mindestens zwei einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die gemäß textlicher Festsetzung 5 zu errichtende bauliche Anlage als Vorkehrung zum Lärmschutz ist zu begrünen.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer dichten mindestens 1,0 m breiten und mindestens 30,0 m langen Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft in einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erhalten. Es ist ein Strauch je 2 m² Fläche zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen jeweils die folgenden Qualitäten haben: mindestens 60,0 cm bis 100,0 cm Höhe, 3-triebig, ohne Ballen.

- Die Bepflanzungen nach Absatz 3, 4 und 5 sind bei Abgang nachzupflanzen.

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

Hinweis: Für die gemäß Abs. 3, 4 und Abs. 5 festgesetzten Pflanzungen wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Dabei sollen vorzugsweise autochthone Arten verwendet werden. Die Baumscheiben der Baumpflanzungen sollen eine Mindestgröße von 7,0 m² aufweisen.

Pflanzliste (Empfehlung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Hainbuche	Hainbuche
Carpinus betulus	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Mehlbeere
Sorbus aria	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Winter-Linde
Tilia cordata	

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Celastrus orbiculatus	Baumwürger

Heckenpflanzen/Sträucher

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

VI. Festsetzung der Sortimentsliste

gemäß „Brandenburger Liste“ der Stadt Brandenburg an der Havel (SVV-Beschluss Nr. 264/2014)

Sortiment (Bezeichnung nach LEP B-B)
Nahversorgungsrelevante/ zentrenrelevante Sortimente
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Textilien (ausgenommen Heim- und Haushaltstextilien)
Bekleidung
Schuhe und Lederwaren
Beleuchtungsartikel
Haushaltsgegenstände
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren
Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Augenoptik
Hörgeräte/-akustik
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
Antiquitäten und Gebrauchtwagen
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Heimtextilien
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Kraftwagen
Kraftwagenteile und Zubehör
Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Bauuden
Krafträder, Krafttradteile und -zubehör
Wohnmöbel
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
Anstrichmittel
Bau- und Heimwerkerbedarf
Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
Mineralerzeugnisse

VII. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmale

Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Bodendenkmal Nr. 4057 - Gräberfeld des Neolithikums und der Bronzezeit - im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.

VIII. Hinweise ohne Normcharakter

1. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

2. Bodendenkmale

Im gesamten Geltungsbereich besteht aufgrund fachlicher Kriterien des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum die begründete Vermutung, dass hier bislang nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale verborgen sind. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel am 18.02.2015 erfolgt.

Brandenburg a.d.H., den 24.11.15



Die Oberbürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.

Brandenburg a.d.H., den 24.11.15



Die Oberbürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.07.2015 durchgeführt worden.

Brandenburg a.d.H., den 24.11.15



Die Oberbürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2015 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Brandenburg a.d.H., den 24.11.15



Die Oberbürgermeisterin

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg a.d.H., den 24.11.15



Die Oberbürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.2015 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandenburg a.d.H., den 24.11.15



Die Oberbürgermeisterin

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 20.10.2015 bis einschließlich 23.11.2015 während folgender Zeiten

Montag	8.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 15.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 12.10.2015 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brandenburg a.d.H., den 24.11.15



Die Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.10.2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brandenburg a.d.H., den 23.10.14



ObVI

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 30.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg a.d.H., den 01.06.16



Die Oberbürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.03.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Brandenburg a.d.H., den 01.06.16



Die Oberbürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Brandenburg a.d.H., den 04.06.16



Die Oberbürgermeisterin

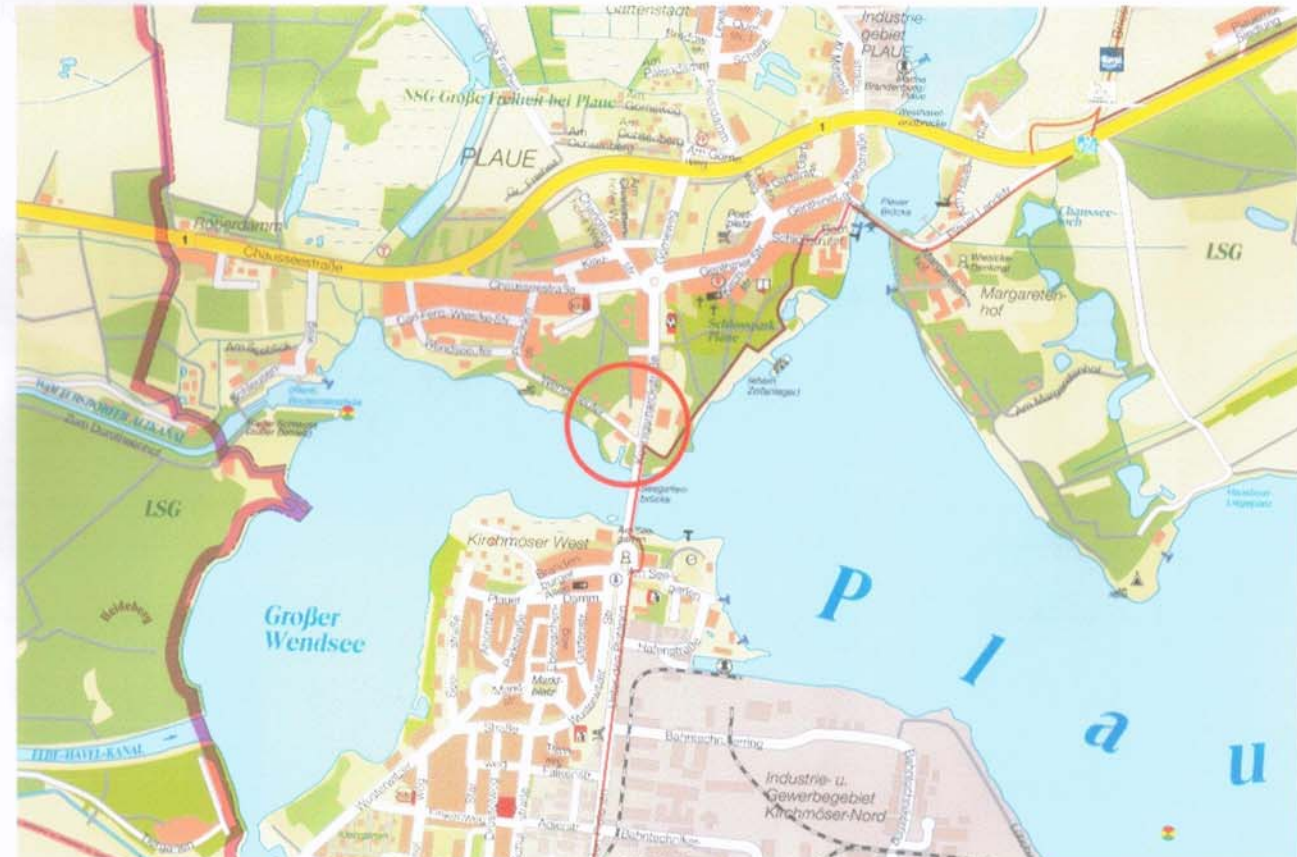
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.2016 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Brandenburg a.d.H., den 01.06.16



Die Oberbürgermeisterin

Übersichtskarte



Copyright: Elbe-Havel Stadtplanverlag, www.stadtplanverlag.de



Bebauungsplan Nr. 29 "Koenigsmarkstraße"

Wendseeufer / Koenigsmarkstraße
Ortsteil Plaue, Brandenburg an der Havel

Planungsstand: Satzungsfassung, 01. Februar 2016

Gemarkung: Brandenburg
Flur 145; Flurstücke 659, 660 tlw., 661, 662, 663, 668, 669 tlw., 805 tlw., 812 tlw.

Maßstab: 1 : 500

0 10 20 30 m

Plangrundlage: ALKIS vom 23.10.2014

Bearbeitung durch:

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung
Entwicklungsplanung
Regionalplanung

Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Tel.: 030 - 440 24 555

info@planundrecht.de
www.planundrecht.de

