

Stadt Brandenburg an der Havel

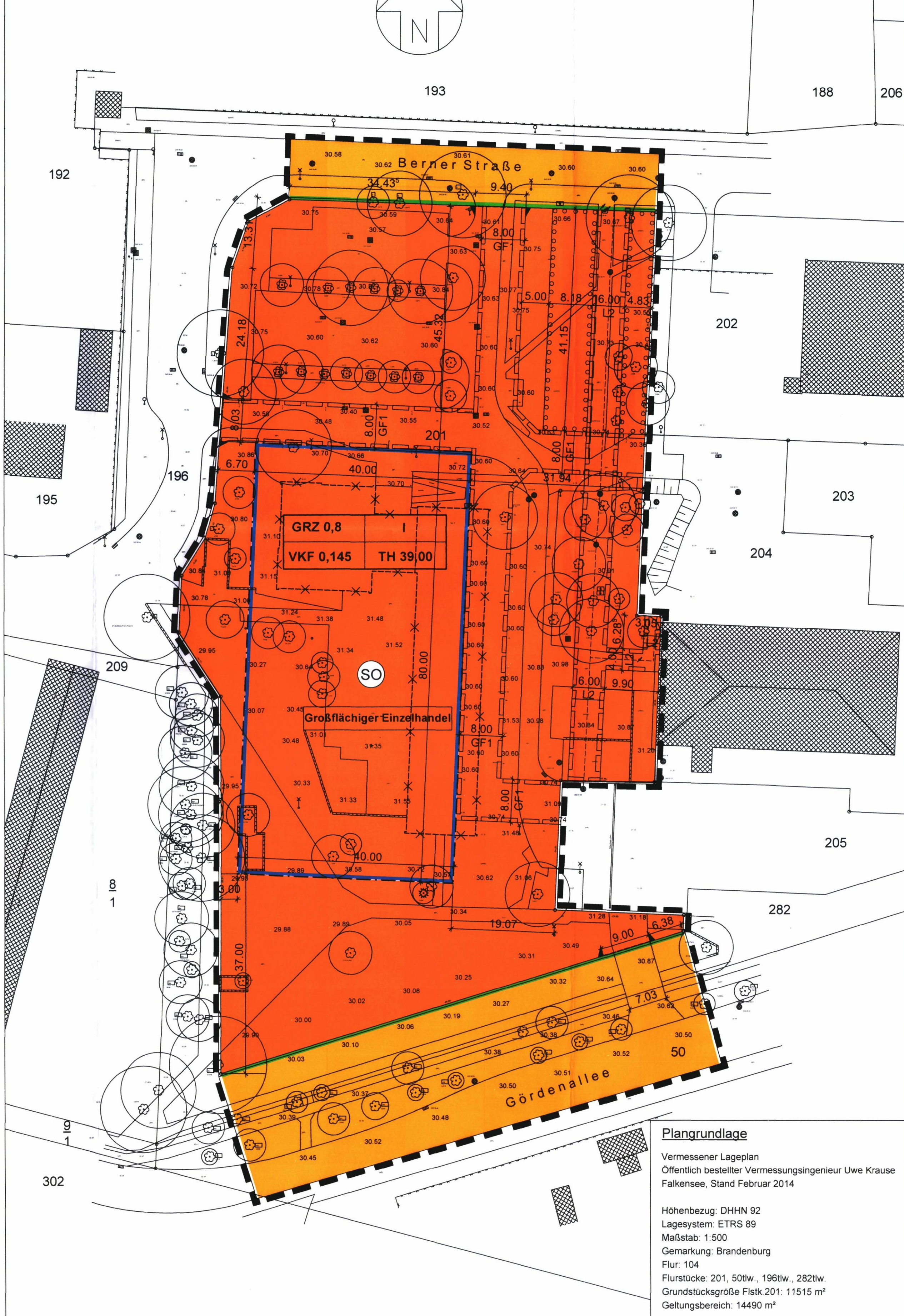
Bebauungsplan Nr. 32

"Verbrauchermarkt an der Gördenallee"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A

Planzeichnung 1:500



Planzeichenerklärung

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

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



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO



Kennzeichnung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" mit externer Nutzungsschablone

VKF 0,145

Verkaufsfächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfäche im Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO), z.B. 0,145

2. Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO/1990/2013)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,8

I

höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. I

TH

Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN92 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,8	I	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
VKF 0,145	TH 39,00	Verkaufsfächenfaktor VKF	Traufhöhe DHHN 92

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO/1990/2013)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht GF1 zugunsten: Eigentümer der Flurstücke 204, 205, 283

Leitungsrecht L2 zugunsten: Brawag GmbH Brandenburg a.d.H.

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bemaßung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen

Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Bauliche Anlagen vorhanden

Flurstücksgrenze

Baumbestand vorhanden

Zum Abriss vorgesehene Gebäude

Flurstücksbezeichnung

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel"

1. Das festgesetzte Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

2. Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:
- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Iadenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

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

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

TF 2 Verkaufsflächenbeschränkung im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfäche auf 0,145 m² Verkaufsfäche 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 Verkaufsfächenfaktors von 0,145 wird die maximal zulässige Verkaufsfäche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1669 m² begrenzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

TF3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN92 durch Einschieß im Teil A des B - Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut). Gebäudetechnische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO 1990/2013)

III. Überbaubare Grundstücksfläche

TF4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind die für den Vollsortimenten erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

IV. Grünordnerische Festsetzungen

TF5 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" sind zur Begrünung der Freiflächen insgesamt 26 Stck. Laubbäume in der Mindestqualität StU 18/20 cm zu pflanzen.

Es sind Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe und ausreichend großen Pfanzgruben mit Bodenaustausch und bodenverbessernden Maßnahmen anzulegen.

Es sind die Arten der Pflanzenliste Nr. 1 zu verwenden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher anzupflanzen. Es ist eine Pflanze je 1,5 m² anzupflanzen. Es sind die Pflanzqualitäten verpflanzter Strauch 60 - 100 cm zu verwenden.

Es sind nur einheimische, standortangepasste Arten der Pflanzenliste Nr. 2 zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

V. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

TF6 Maßnahmen zum Artenschutz

An dem neu zu errichtenden Gebäude sind insgesamt zwei Fledermauskästen anzubringen. Die Lage der Kästen ist von höheren Anpflanzungen freizuhalten.

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

Pflanzenliste 1 - Bäume zur Freiflächenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Apfelfeld
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2 - Sträucher

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenröhchen
Malus sylvestris	Wild - Apfel
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyramidalis	Wild - Birne
Rhamnus cathartica	Purlier - Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds - Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

VI. Festsetzung der Sortimentsliste

gemäß "Brandenburger Liste" aus dem SVV -Beschluss Nr. 264/2014 der Stadt Brandenburg an der Havel

Brandenburger Liste gemäß Beschluss der SVV der Stadt Brandenburg an der Havel (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 Haushaltsartikeln) - Bekleidung - Schuhe und Lederwaren - Beleuchtungsartikel - Haushaltsgegenstände - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren - Holz-, Kork-, Flecht- und Korkwaren - 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 Beetzpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde - Augenoptiker - Hörgeräte/ akustik - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone - Sport- und Campingartikel (ohne Campingtische), ausgenommen Sport- und Freizeitbälle und Zubehör - Sonstiger Fachzeithandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe - Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Nicht zentrenrelevante Sortimente - Heim- und Haushaltsartikeln - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör - Kraftwagen - Kraftwagenantriebe und Zubehör - Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehaushalten u. Bauböden - Kraftfahrzeuge 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: Beetzpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde - Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitbälle und Zubehör - Aus der Unterklasse Sonstiger Fachzeithandel: Büromöbel und Brennstoffe - Mineralerzeugnisse

Weitere Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1-2 BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2. Kampfmittel

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Flurstück 201 ergeben.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV vom 23. November 1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die Flurstücke der Straßenverkehrsfläche öffentlich befinden sich innerhalb einer Kampfmittelverachtsfläche.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06.05.2015. 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 13.06.2016 erfolgt.

Brandenburg a.d.H., den 26.10.2016
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

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

Brandenburg a.d.H., den 26.10.2016
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.05.2016 durchgeführt worden.

Brandenburg a.d.H., den 26.10.2016
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 10.03.2016 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Brandenburg a.d.H., den 26.10.2016
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg a.d.H., den 26.10.2016
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.2016 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandenburg a.d.H., den 26.10.2016
Dienststempel
i.k. (M)
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 22.11.2016 bis 22.12.2016 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, am 14.11.2016 im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brandenburg a.d.H., den 26.10.2016
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.03.2016 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.

Falkensee, den 06.06.2017
Dienststempel
i.k. (M)
Öffentlich best. Verm.-Ing. Dipl.-Ing. Uwe Krause

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen am 26.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg a.d.H., den 26.09.2017
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 26.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Brandenburg a.d.H., den 26.09.2017
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

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

Brandenburg a.d.H., den 26.09.2017
Dienststempel
i.k. (M)
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 21.09.2017 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 26.09.2017
Dienststempel
i.k. (M)
Die Oberbürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauabstandsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

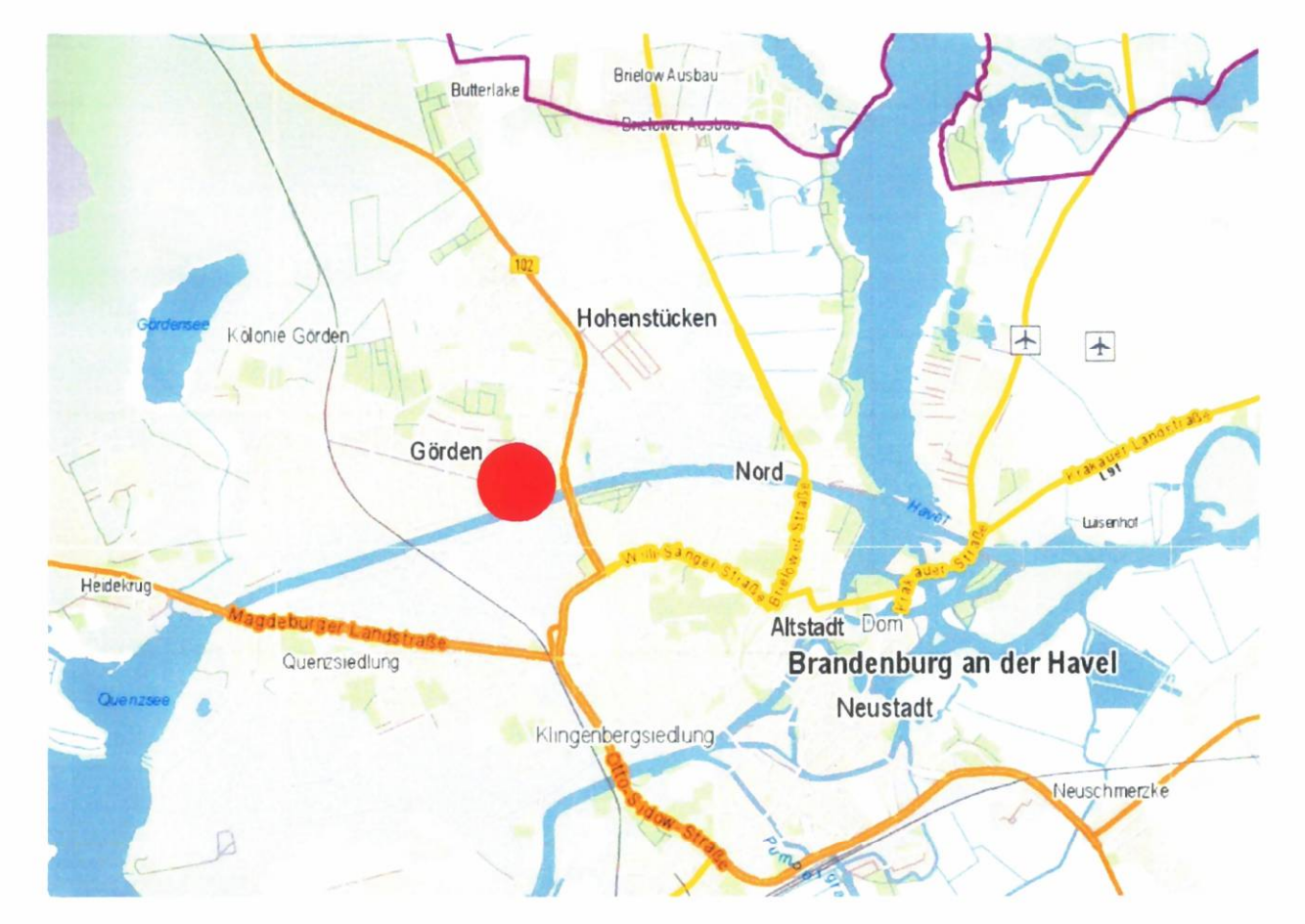
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Verordnung der Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geforderten Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsteile (Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel - BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005)

Stadt Brandenburg an der Havel

Bebauungsplan Nr. 32

"Verbrauchermarkt an der Gördenallee"



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes
Grundlage Brandenburgviewer 04/2015
ohne Maßstab

Planstand: Satzungsfassung

Auftraggeber	Stadt Brandenburg an der Havel Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel	Bearbeitet:	A. Heitzmann
Lage des Plangebietes	Gördenallee 14770 Brandenburg an der Havel	Planer:	W. Hirt
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534065 Fax 534069 planung@unternehmensgruppe-hirt.de		
Maßstab	Plan-Nr. E 01 1:500	Datum	08.03.2017