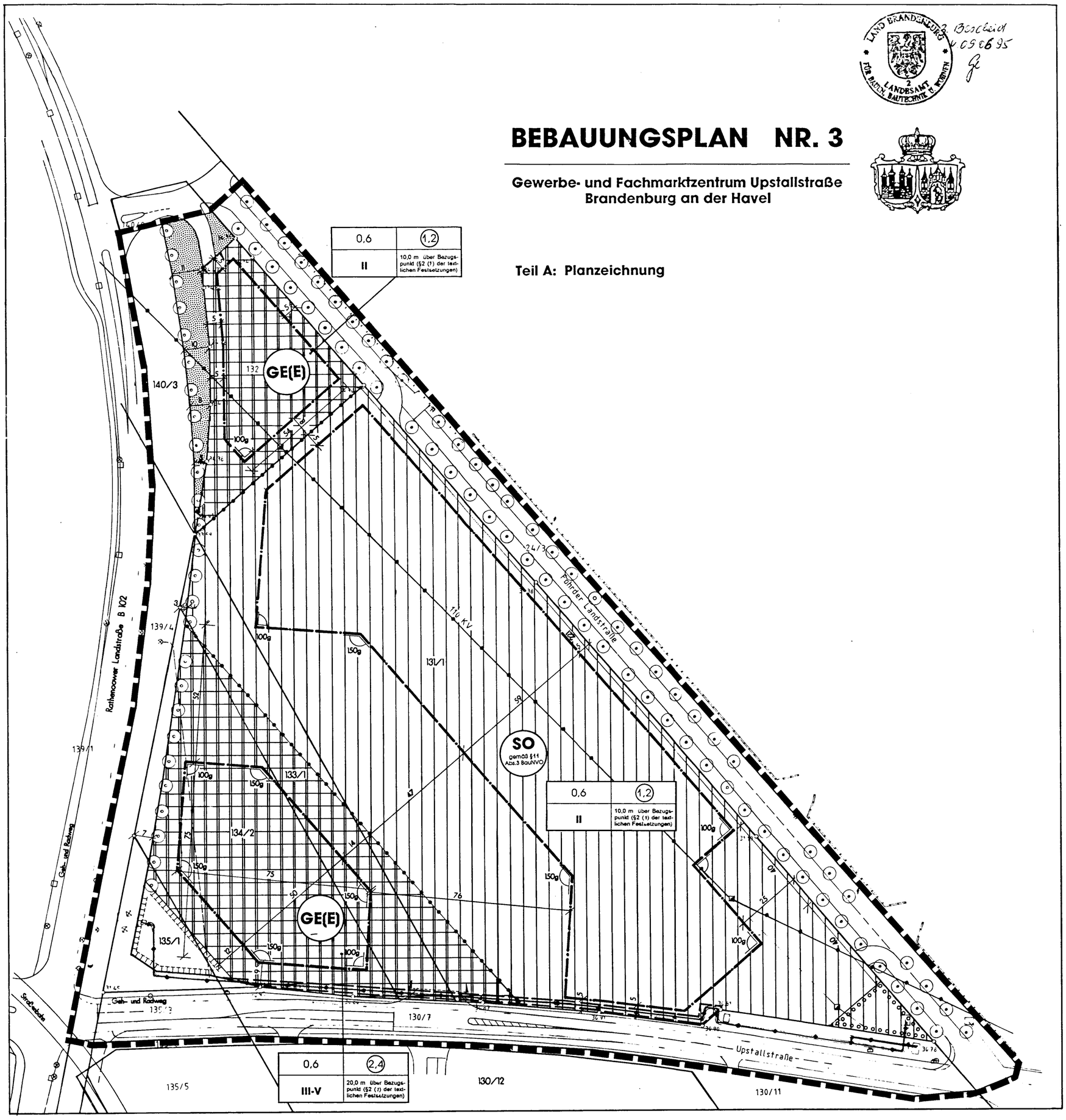
LAND BRANDENBURG
2 LANDESAMT FÜR BAUEN, BAUTECHNIK U. WOHNEN
2 Bescheid v. 05.06.95

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Gewerbe- und Fachmarktzentrum Upstallstraße Brandenburg an der Havel

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Sondergebiet gemäß §11 Abs.3 BauNVO
Im Sondergebiet gemäß §11 Abs.3 BauNVO sind zulässig:
1. großflächige und nichtgroßflächige Handelseinrichtungen
   - 1 Baumarkt mit maximal 5.600 m² Bruttogeschoßfläche (BGF)
   - 1 Gartenmarkt mit maximal 1.600 m² Bruttogeschoßfläche (BGF)
   - weitere Fachmärkte mit jeweils maximal 1.900 m² Bruttogeschoßfläche (BGF)

   Folgende Sortimentseinschränkung wird festgelegt: unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Waren aus folgenden Sortimentsbereichen
   - Lebensmittel
   - Damen-, Herren- und Kinderbekleidung mit Ausnahme von Schuhen
2. Büro- und Dienstleistungseinrichtungen im Obergeschoß

Die zulässige Bruttogeschoßfläche aller Handelseinrichtungen wird auf insgesamt maximal 12.000 m² begrenzt.

(2) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)) gemäß §8 BauNVO
Folgende gemäß §8 Abs.2 bzw. Abs.3 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig: Tankstellen (§1 Abs.5 und 9 BauNVO), Vergnügungsstätten (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO). Außerdem werden folgende zulässige Betriebe eingeschränkt: Einzelhandel ist unzulässig, sofern er nicht im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben steht und als untergeordneter Betriebsteil zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dient (§1 Abs.5 und 9 BauNVO). Von den Betrieben gemäß §8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die auch in Gebieten gemäß §6 Abs.1 BauNVO zulässig wären.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Die Angabe der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Oberkante der Straßenoberfläche der nachfolgend festgesetzten Straßen:
- Die Upstallstraße für das gesamte Sondergebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet im Südwesten des Plangebietes.
- Die Rathenower Landstraße für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes.

§ 3 Anschluß an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

(1) Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind von der Rathenower Landstraße und der Upstallstraße keine Zufahrten zu den Baugrundstücken zulässig.

(2) Zur Fahrder Landstraße bestehen hinsichtlich der Anzahl der Zufahrten keine Beschränkungen.

§ 4 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

(1) In einem Bereich von 50 Meter beiderseits der Leitungsachse der 110 kV-Freileitung der MEVAG sind Gebäude und bauliche Anlagen nur mit einer Höhe bis zu 10 Meter zulässig. Zu den Maststandorten ist eine ständige Zufahrtsmöglichkeit zu garantieren.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1) Auf der Fläche ist eine Sickermulde für das Regenwasser der Dachfläche der Bauwerke des eingeschränkten Gewerbegebietes im Südwesen des Plangebietes herzustellen. An der Nord- und Ostseite sind 40 Bäume aus nachfolgender Liste zupflanzen. Die Sickerfläche ist pflegeextensiv durch Rasenaussaat zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind entsprechend §6 (1) der textlichen Festsetzungen zu begrünen.
Uferbepflanzung:
Gehölzarten:

Betula pubescens	- Moorbirke
Salix caprea	- Salweide

Straucharten:

Salix purpurea	- Purpurweide
Salix aurita	- Öhrchenweide
Salix cinerea	- Aschweide
Rubus fruticosus	- Brombeere

§ 6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(1) Fläche für Anpflanzungen:
Die Fläche ist vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen, je 1 m² ist ein Baum oder ein Strauch zu pflanzen. 10% sind als Bäume (Heister), 10% sind als Bäume (Hochstämme) und 80% als Sträucher zu pflanzen. Die Ränder sind stufig durch 2-reihige Strauchanpflanzung zu gestalten.
Gehölzarten:

Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Hängebirke

Straucharten:

Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rubus fruticosus	- Brombeere
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Rubus idaeus	- Himbeere

(2) Öffentliche Grünflächen:
Die öffentliche Grünfläche ist zu mindestens 75%, vornehmlich im nördlichen Bereich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehende Hecke ist innerhalb der Grünfläche zu erhalten. Je 10 m² ist ein Baum als Hochstamm und je 2 m² ein Strauch zu pflanzen.
Gehölzarten:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Sorbus intermedia	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus sylvestris	- Apfel

Straucharten:

Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rubus fruticosus	- Gemeine Brombeere
Rhamnus cathartica	- Gemeiner Kreuzdorn

(3) Grünflächen auf den Baugrundstücken:
Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO benötigten Flächen auf den Grundstücken sind dauerhaft durch Rasenaussaat, Strauch- und Baumanpflanzungen zu begrünen. Je 30 m² zu begrünender Fläche ist ein Baum als Hochstamm und je 20 m² ein Strauch zu pflanzen. Es sind die gleichen Bäume und Sträucher wie in §6 (2) der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

(4) Stellplatzanlagen:
Die Stellplätze für PKW sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens 5 m² offene Vegetationsfläche pro Baum vorzusehen, die mit Bodendeckern zu bepflanzen ist
Gehölzarten:

Sorbus intermedia	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche

(5) Die gemäß §31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützte und mit einem Erhaltungsgebot belegte straßenbegleitende Lindenbaumallee entlang der Fahrder Landstraße ist dauernd unversehrt zu erhalten, abgängige Bäume sind durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

(6) Die Anpflanzgebote für Einzelbäume entlang der Rathenower Landstraße sind mit Bäumen der nachfolgenden Art zu realisieren. Es sind mindestens 5 m² offene Vegetationsfläche pro Baum vorzusehen, die mit Bodendeckern zu bepflanzen ist.
Acer platanoides - Spitzahorn

(7) An den Gebäuden im Plangebiet sind Fassadenabschnitte, die auf 8 laufende Meter Fassadenlänge keine Fenster oder Türen aufweisen, dauerhaft zu begrünen. Je 2 laufende Meter zu begründende Fassadenfläche ist eine Anpflanzung aus nachfolgender Liste vorzunehmen.

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Wisteria sinensis	- Glycinie
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Hedera helix	- Gemeiner Efeu

(8) An Pflanzmaterial für alle Anpflanzungen gemäß §5 und §6 der textlichen Festsetzungen ist zu verwenden: Bäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 cm, 3-mal verpflanzt; Sträucher und Heister, Pflanzmaterial 2-mal verpflanzt.

§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist im Plangebiet zu versickern.

(2) Die Zufahrten zu den PKW-Stellplätzen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser weitgehend auf den Stellplätzen versickern kann.

Planzeichen nach PlanZV90

GE(E)	Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
SO (§11 Abs. BauNVO)	Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (§11 Abs.3 BauNVO)
(2,4)	Geschoßflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Höchst- u. Mindestgrenze
10,0 m über Bezugspunkt (§2 (1) der textlichen Festsetzungen)	maximale Gebäudehöhe (OK Gebäude) über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen
	Baugrenze
100g	Winkel der Baugrenze in gon
	Straßenverkehrsfläche
	Einfahrtbereich
	Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
	öffentliche Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Anpflanzgebot für Bäume
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der MEVAG (bei schmalen Flächen)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig !

Maßstab 1:1000

20 40 100

Genehmigungsvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Brandenburg am 22.10.1993 erfolgt.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] 1993 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1994 durchgeführt worden.

Brandenburg, den 10. [illegible] 1993 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 06.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] 1993 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.09.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] 1994 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] 1994 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.11.1994 bis zum 02.12.1994 während folgender Zeiten:
Montag, Mittwoch, Donnerstag: 08.00 - 15.00 Uhr
Dienstag : 08.00 - 17.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.10.1994 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] 1994 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 04.03.1995 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Brandenburg, den 08. [illegible] 1995 Vermessungsstelle
Dienstsiegel

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] 1995 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wurde am 22.02.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.1995 gebilligt.

Brandenburg, den 11.0 [illegible] 1995 Der Stadtverordnetenvorsteher
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.06.1995 AZ: ~~- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -~~ erteilt.

Brandenburg, den 07. JULI 19[illegible] Der Stadtverordnetenvorsteher
i.V.
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Brandenburg, den 07. JULI 19[illegible] Der Stadtverordnetenvorsteher
i.V.
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.7.1995 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.07.1995 in Kraft getreten.

Brandenburg, den [illegible] Der Stadtverordnetenvorsteher
i.V.
Dienstsiegel Der Oberbürgermeister

Für den Bebauungsplanentwurf:

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke
30163 Hannover, Slicherstraße 3 / 06712 Zeitz, August-Bebel-Straße 12
Architektenkammer Land Sachsen-Anhalt Eintragungsnr. 0551-92-1-d

Planentwurf vom 20.05.1994 mit Änderungen vom 20.01. u. 30.05.1995