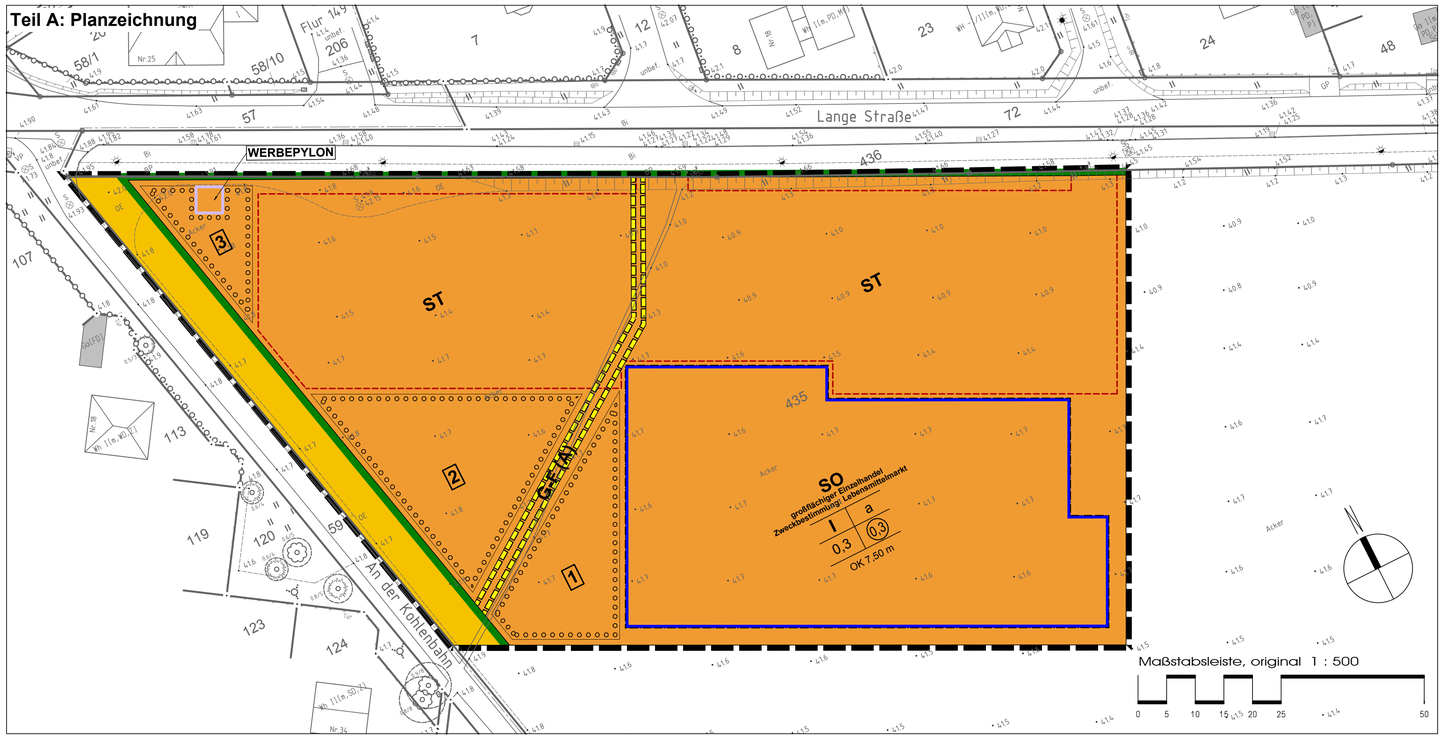
Stadt Fürstenwalde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 67 "Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße"

Teil A: Planzeichnung



Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB (Zeichenerklärung)

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt — Sonstiges Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

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

- I — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, gem. § 16 BauNVO
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO
- 0,3 — Geschossflächenzahl (GFZ), gem. § 20 BauNVO
- OK 7,50 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß der Oberkante Gebäude über Bezugspunkt 42,0 m NHN (DHHN 2016), gem. § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- a — abweichende Bauweise, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze, gem. § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- 1 2 3 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- G-F (A) — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, hier: Fahrradweg / Fußweg
- ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, Zweckbestimmung: Stellplätze
- WERBEPYLON — Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, Zweckbestimmung: Werbepylon

7. Planunterlage

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 345.50 — Geländehöhenpunkt in m ü. NHN (DHHN 2016)
- Böschung
- 1246 — Flurstücknummer

B. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1:
Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt" dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 1965 m² zzgl. eines Cafébereiches von 54 m². Im SO-Gebiet sind zentren-nahversorgungsrelevante Sortimente wie folgt zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel	80 % VKF-Anteil	1.545 m²
Drogeriewaren	10 % VKF-Anteil	193 m²
Sonstige Sortimente	10 % VKF-Anteil	193 m²
Bäcker (Nahrungs- und Genussmittel)	/	20 m²
Café-Bereich	/	54 m²

Maß der baulichen Nutzung

TF 2:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis zu einer Grundflächenzahl (II) von maximal 0,76 überschreiten.

TF 3:
Im SO-Gebiet kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie z.B. Entlüftungsanlagen um maximal 2 m überschritten werden.

Bauweise

TF 4:
Im SO-Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Grünordnung

TF 5:
Auf den mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind bodendeckende Pflanzen und halbhohes Strauchwerk in heimischer und standortgerechter Pflanzenwahl zu bepflanzen. (Arten und Anzahl der Bepflanzung wird noch festgelegt)

TF 6:
Auf der mit der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit großkronigen, langlebigen Laubbäumen in heimischer und standortgerechter Pflanzenauswahl vorzunehmen. (Arten und Anzahl der Bepflanzung wird noch festgelegt)

TF 7:
Die Fassadenflächen der südlichen Rückseite und der östlichen Schmalseite ist mit immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen. (Arten und Anzahl der Bepflanzung wird noch festgelegt)

TF 8:
Die Vorhaltefläche für die Verbreiterung der Gemeindestraße „An der Kohlenbahn" (im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt) wird bis zu ihrer Verwendung als Blühstreifen hergerichtet. (Arten und Anzahl der Bepflanzung wird noch festgelegt)

TF 9:
Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden weitere Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die die beeinträchtigten Funktionen des Bodens, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgleichen. (die genaue Ausgestaltung dieser Maßnahmen wird noch festgelegt)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 10:
Im gesamten Sondergebiet wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO Fremdwerbung ausgeschlossen. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an den Gebäudefassaden und auf den Dachflächen zulässig. Werbeanlagen als freistehende Einzelanlagen dürfen nur in der dafür vorgesehenen Fläche für besonderen Nutzungszweck (Zweckbestimmung: Werbepylon) errichtet werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 10,00 m über Gelände nicht überschreiten. Die zur Kenntlichmachung der Ein- und Ausfahrten notwendigen Hinweisstelen fallen nicht unter den Begriff Werbeanlagen und sind daher als Nebenanlagen allgemein zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

Präambel

Aufgrund des/ der,

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]);

VERFAHREN:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am ..... gemäß § 2 BauGB beschlossen.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Stadt Fürstenwalde hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stadt Fürstenwalde hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

4. ENTWURFSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde hat in ihrer Sitzung am ..... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem.§ 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigefügt.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

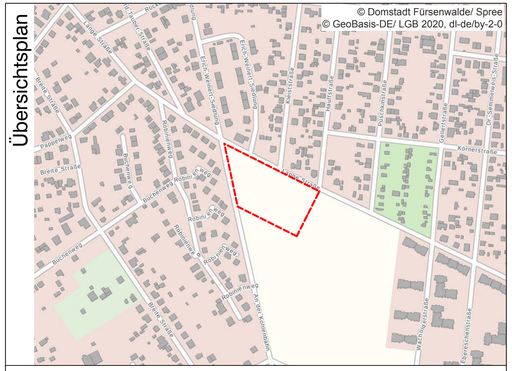
7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG
Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgebrachten textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am .....(Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist somit am.....in Kraft getreten.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

9. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stand der Planunterlagen: .....
.....den .....
Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

9. KOPIE
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Fürstenwalde, den ..... Siegel
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Stadt Fürstenwalde
Am Markt 4
15517 Fürstenwalde/Spree

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67
"Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße"
Stadt Fürstenwalde

Vorentwurf

Stand: 01-2021 M 1 : 500

NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Gardeschützenweg 72 - 12203 Berlin
Tel.: 030 - 843718-401 - Fax: 030 - 843718-148
E-Mail: h.anker@newtown.berlin

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de
HORSTMANN UND HOFFMANN