



# GEMEINDE 16356 AHRENSFELDE

## BEBAUUNGSPLAN "DORFSTRASSE 65"

### TEIL A



### TEIL B

#### Textliche Festsetzungen:

- 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)**
  - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich wird als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Fachverkaufsstellen, Läden, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Die zulässige Verkaufsfläche der großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 1.500 qm begrenzt. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss darin mindestens 75 % der Verkaufsfläche betragen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.
    - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
      - Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung sind im Planenteil in der Nutzungsschablone dargestellt.
      - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß BauNVO § 16 auf 0,5 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf für Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.
      - Die maximale Höhe der baulichen Anlage am höchsten Punkt, einschl. der Dachbauten oder Werbeanlagen, wird auf maximal 67,50 m über NN begrenzt.
  - 1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfl. (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
    - 1.2.1 Bauweise (§22 BauNVO), Überbaubare Grundstücksflächen**
      - Gem. § 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
      - Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.
  - 1.3 Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)**
    - Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - Es ist mindestens ein Pkw-Stellplatz je angefangene 18 qm Verkaufsfläche auf dem Grundstück nachzuweisen.
    - Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer sichtwirksamen Fläche von 100 qm zulässig, sofern ihre Fläche im Einzelfall 30 qm nicht übersteigt und die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.
    - Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, außer Ziff. 1.3.1 und 1.3.2, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
    - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
  - 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
    - Pro 6 angefangene Parkplätze ist mindestens 1 Baum als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
    - Die nicht durch Bebauung oder sonstige Nutzungen belegten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
    - Die Pflanzenauswahl ist der nachstehenden Auswahlliste zu entnehmen:  

Bäume (Mindestgröße STU 16/18, 3xv.)	Feldahorn
Acer campestre	Kastanie (nichtfruchtend)
Aesculus in Arten u. Sorten	Linde (jed. nicht Sommerlinde)
Tilia in Arten u. Sorten	Ulmus, resistent
Ulmus hybr.	Sträucher u. Heckenpflanzen (Mindestgröße 60/100, 2xv.)
Sträucher u. Heckenpflanzen (Mindestgröße 60/100, 2xv.)	Cornus mas
Cornus mas	Cornus sanguinea
Cornus sanguinea	Crataegus monogyna
Crataegus monogyna	Ligustrum vulgare
Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum
Lonicera xylosteum	Prunus padus
Prunus padus	Rosa
Rosa	Viburnum opulus
Viburnum opulus	sowie Bodendecker, Stauden und Gräser, in Arten und Sorten
  - 1.5 RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs, sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**
  - Dächer**

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20°.

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf den Dächern zulässig.
  - Werbeanlagen (§ 89 Abs.1 BbgBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind Wechsellichtwerbeanlagen sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 d. Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGB, 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 17.09.2008 (GVBl./08 Nr.14 S.226), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl./10 Nr.39).
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286) geändert d. Art. 4 des Gesetzes vom 13.03.2012 (GVBl. I / Nr. 16)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.3.2009 (GVBl II S. 186)

#### Zeichnerische Festsetzungen:

##### Zeichenerklärung:

- SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1)**
  - 0,5** Grundflächenzahl GRZ
  - 67,00 m über NN** Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (BauGB §9 Abs.1 Nr.2)**
  - a** abweichende Bauweise
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen (BBauG §9 Abs.1 Nr.4,11 u. Abs.6)**
  - Strassenverkehrsflächen**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - Zweckbestimmung Fußweg**
  - Ein-/ Ausfahrt**
  - Einfahrtbereich**

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (BauGB § 9 Abs. 7)**
- Inhalt Nutzungsschablone**
  - 0°-20°** Dachneigung in Grad
  - 1 2** Nutzungsschablone mit Angabe von
  - 3 4** 1 Gebietstyp
  - 5 6** 2 Zahl der Vollgeschosse, Maximale Firsthöhe
  - 3 Grundflächenzahl
  - 4 Geschosflächenzahl
  - 5 Bauweise
  - 6 Dachneigung, Dachform
- Nachrichtliche Darstellung**
  - Bestehende, abzubrechende Gebäude**
  - Flurstücksgrenzen**
  - Flurstücksnr.**
  - nachrichtliche Übernahme des Verkehrskonzeptes**

#### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

##### Bodendenkmale/Mittelalterlicher Ort kern

Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal 40497 "Dorf kern deutsches Mittelalter, Dorf kern Neuzeit". Die gesetzlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind zu beachten.

##### Verkehrliche Erschließung

- Die verkehrliche Erschließung hat über zwei richtungsbezogene Zufahrten zu erfolgen.
- Auf der Bundesstraße ist eine Linksabbiegespur zu planen und zu bauen.
- Die Zufahrten sind in Abhängigkeit von der LSA des Knotens Dorfstraße/Feldstraße zu signalisieren.
- Zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßenwesen ist vor Satzungsbeschluss eine Vereinbarung zur Herstellung der Verkehrsanlagen abzuschließen.

##### Alliasten

Die Fläche wird im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Die gesetzlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBoDG) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

##### Rodungen

Die Rodung von Gehölzen ist auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln zu legen, d.h. auf einen Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

##### Amphibien

Das Betonbecken darf nur im Zeitraum von August bis Oktober verändert werden, wozu ein ökolog. Baubetreiber hinzuzuziehen ist, der vorhandene Amphibien in den Gehrensegraben umsiedelt, bevor das Becken verfüllt bzw. rückgebaut werden darf. Im nördlichen Grundstücksbereich ist ein Rückhaltebecken für Niederschlagswasser anzulegen, das als Ausweichlebensraum, neue Fortpflanzungsstätte und Laichgewässer (Ausgleichsmaßnahme) dient.

##### Fledermaus

Vor dem Abriss der Gebäude sind vier Fledermauskästen in geeignete Bäume am Nordwestende des Grundstückes nach den technischen Angaben des Gutachters zu installieren. Das Fledermauskästchen ist während der Abrissarbeiten durch starke Beleuchtung in den Nachtstunden unattraktiv zu gestalten. Bei Funden von Fledermäusen sind die Arbeiten am Fundort einzustellen. Ein Fledermausexperte bzw. die untere Naturschutzbehörde ist umgehend über den Fund zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

##### Böschung zum Gehrensegraben

Der Uferstreifen ist auf einer Breite von 3 m ab Böschungsoberkante als Grünstreifen auszubilden. Es ist eine Abgrenzung mittels Zaun (2 m Höhe) und Hecke vorzusehen.



Übersichtsplan M 1:10.000

<b>GEMEINDE</b> <b>16356 AHRENSFELDE</b>		Anlage <b>1</b>	
		Blatt-Nr.: <b>1</b>	
Projekt: <b>Bebauungsplan</b> <b>"Dorfstraße 65"</b>		Datum	Zeichen
		Bearb. 13.08.2012	KG
Maßstab: <b>1:500</b>		Gez. 11.07.2012	WO
		Reg. Nr.:	
<b>RECHTSPLAN</b>			
<b>MANFRED SCHENK · DIPL.-ING.</b>			
BÜRO FÜR HOCH- U. INGENIEURBAU			
66953 PIRMASENS GÄRTNERSTRASSE 29 TEL.: 03731/52400 FAX: 03731/524109 E-MAIL: schenk-m@t-online.de	10719 BERLIN KURFÜRSTENDAMM 215 TEL.: 030/3980260 FAX: 030/39802626	09599 FREIBERG THEATERGASSE 2 TEL.: 03731/354400 FAX: 03731/354420	06114 HALLE/SAALE HANDELSTRASSE 23 TEL.: 0345/520450 FAX: 0345/5204512

