

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

Bebauungsplan GML Nr. 22 „Verbrauchermarkt und Senioren-wohn-und-pflegeheim Ortszentrum Schönfließer Straße“ OT Schildow
(Satzung Mai 2017 mit Ergänzung zur Erfüllung der Maßgabe aus dem Genehmigungsbescheid, AZ 521010-05738/2017/see vom 23.01.2018)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 SO1 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11(3) BauNVO
(Zur Erläuterung der Maßgabe c) aus dem Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan GML Nr. 22 „Verbrauchermarkt und Senioren-wohn-und-pflegeheim“ OT Schildow, AZ 521010-05738/2017/see vom 23.01.2018, wird die textliche Festsetzung in 1.1.1. konkretisiert. Übersetzungen sind eingetragenen - dargestellt. Ergänzungen sind **blau** und **unterstrichen** dargestellt.)

Das in der Planzeichnung festgesetzte SO1 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) dient der Unterbringung von eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO1 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) ist nur die Errichtung von eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zulässig, der die Verkaufsfläche von max. 1.850m² nicht überschreitet und der die auf mindestens 75% seiner ihrer Verkaufsfläche folgende Sortiment anbietet:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

1.2 SO2 - Sondergebiet Senioren-wohn-und-pflegeheim gemäß §11(3) BauNVO

Das in der Planzeichnung festgesetzte SO2 - Sondergebiet Senioren-wohn-und-pflegeheim dient sozialen und gesundheitlichen Zwecken. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO2 - Sondergebiet Senioren-wohn-und-pflegeheim ist nur die Errichtung von Seniorenwohnheimen und Pflegeheimen einschließlich zugehöriger sowie ergänzender Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Für das in der Planzeichnung festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird festgesetzt:

(1) Gemäß §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Gemäß §8(2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen nach §8(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gemäß §1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungstätten nach §8(3)3. BauNVO

1.4. Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC (§9(1)9. BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC wird festgesetzt:
Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft, öffentlicher Toiletten sowie von Sanitär- und Funktionsräumen für den angrenzenden Marktplatz.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

SO 1 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt Grundflächenzahl GRZ 0,4
SO 2 - Sondergebiet Senioren-wohn-und-pflegeheim Grundflächenzahl GRZ 0,4
GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet Grundflächenzahl GRZ 0,4

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu GRZ 0,8 überschritten werden. Darüber hinaus ist im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu GRZ 0,85 ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung durch Flächen mit wasserundurchlässige Befestigungsaufbauten entsteht und wenn insgesamt eine Vollversiegelung von 80% der Fläche des betreffenden Baugrundstücks nicht überschritten wird.

2.2 Grundfläche baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC Grundfläche baulicher Anlagen GR 75 m²
Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 100% überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)

SO 1 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt maximal zwei Vollgeschosse
SO 2 - Sondergebiet Senioren-wohn-und-pflegeheim maximal vier Vollgeschosse
GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet maximal drei Vollgeschosse
Fläche mit besonderem Nutzungszweck Bistro und öffentliches WC maximal zwei Vollgeschosse

2. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 80m.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §81(4)1. BbgBO

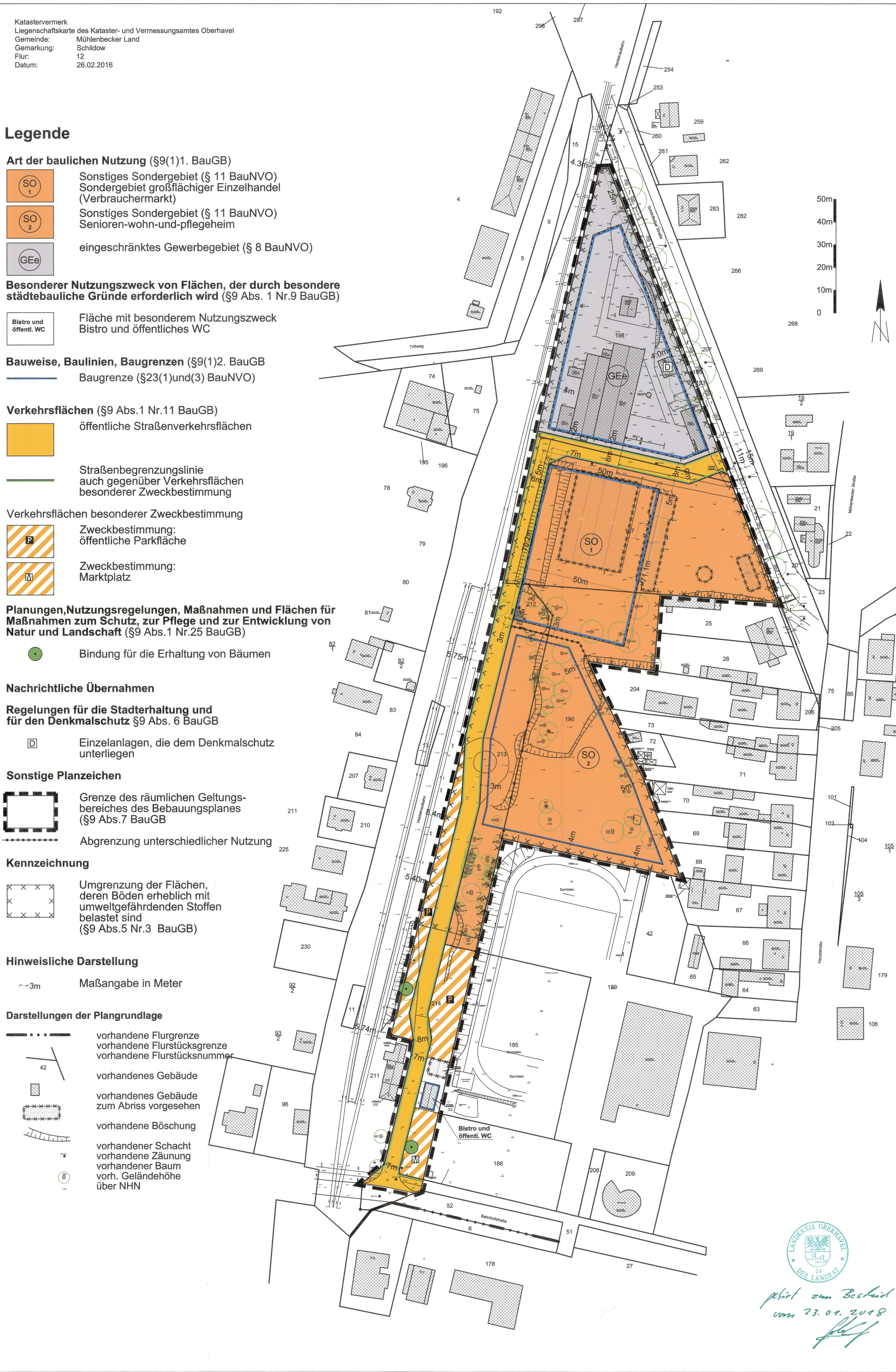
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche SO 1 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt gilt abweichend die Richtzahl für den Stellplatzbedarf gemäß der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), Anlage 1 - Richtzahl für den Stellplatzbedarf, Nr. 3.2 wie folgt:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß §11 BauNVO	1 je 20 m² Verkaufsfläche

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834)*
- * Da das Verfahren für den vorliegenden Bauleitplan förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden ist und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 13. Mai 2017 erfolgt ist, wird gemäß §245c(1) Baugesetzbuch das Verfahren für den vorliegenden Bauleitplan nach dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Hierfür wurde das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, zu Grunde gelegt.
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichnung M 1:750



Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 07.12.2015 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit von 30.03.2016 bis zum 22.04.2016 erfolgt.
 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 29.03.2016 bzw. 21.04.2016 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
 5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 10.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2016 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2016 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.11.2016 bis zum 12.12.2016 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 04.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.
 8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 10.07.2017 geprüft und gegeneinander und untereinander gereicht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 9. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 24.04.18 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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.
Ort, den 24.04.2018. Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
Hohen Neuedorf
 10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2017, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 10.07. 2017 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Mai 2017 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
 11. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 23.01.2018 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.
 12. Die Maßgaben / Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 07.05.2018 bestätigt.
 13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.05.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land 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 der §125 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.05.2018 in Kraft getreten.

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow Nr. 22 „Verbrauchermarkt und Senioren-wohn-und-pflegeheim Ortszentrum Schönfließer Straße“
Satzung Mai 2017
mit Ergänzung zur Erfüllung der Maßgabe aus dem Genehmigungsbescheid, AZ 521010-05738/2017/see vom 23.01.2018

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916
e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de

LANDREIS OBERHAVEL
DER LÄNDLICH
Klein zum Becken
vom 23.04.2018

