

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (GVBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22 Juli 2011 (BGB. I S. 1509).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 u. (4) BauGB i.V.m. §§ 11 BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ fest.

- In dem Sonstigen Sondergebiet ist zulässig:
 - Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Die Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss mindestens 75% (entspricht 900 m²) der Gesamtverkaufsfläche betragen. Auf maximal 25 % der zulässigen Verkaufsfläche (entspricht 300 m²) sind auch zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Zulässige nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 4 der Begründung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg sind:

1. Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung:

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

2. Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

- Heimtextilien
- 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 Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

- 1.2** Die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 55 m ü. NHN ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

- 2.1** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundfläche - die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht - überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn die Überschreitung durch teilversiegelte Flächen derart erfolgt, dass insgesamt nicht mehr als 80% der Baugrundstücksfläche versiegelt werden.

3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO)

- 3.1** Die Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet SO 1 wird mit maximal 55,00 m über NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist Meter über NHN.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1** In dem Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m, mit seitlichem Grenzabstand, zulässig sind.

5 Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 5.1** Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen (ST) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Baumpflanzungen / Baumerhalt

(§9 (1) 25a und b BauGB)

- 6.1** Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch die gleiche Art mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu ersetzen.
- 6.2** Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm vorzusehen.

7 Hinweise

- 1.** Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Neubebauung bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgD-SchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind solche Planungen ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 u. 4 BbgDSchG), Erdeingriffe müssen ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 u. 4 BbgD-SchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Unzumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Sollten bei 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 der Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 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. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

1. **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)**

Es ist die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zu berücksichtigen, die auch innerhalb von Bebauungsplänen gilt.

§ 2 Schutzgegenstand

- (1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (2) Geschützt sind:
 1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 25 cm).
 2. Für Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Ulmen (*Ulmus*), Linden (*Tilla*) und Tannen (*Abies*) gilt neben dem in Abs.1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 47 cm);
 3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

§ 6 Baumschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen. (...)

2. Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Der Nachweis der fertiggestellten Stellplätze ist der Gemeinde vor Abnahme des Bauvorhabens schriftlich anzuzeigen.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse des Baugrundstückes oder die besondere Art, Nutzung oder Änderung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
 - (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt liegt. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
 - (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden (Stellplatzablösevertrag).
- (...)

Anlage 1: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

(...)

3. Verkaufsstätten

- | | | |
|------|--|--|
| 3.1. | Läden, Geschäftshäuser | 1 Stellplatz je 30 m ² .Hauptnutzfläche |
| 3.2 | Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO | 1 Stellplatz je 20 m ² Brutto-Grundfläche |