

Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Feuerwehr – Gemeinbedarf und Nahversorgung“ der Stadt Mittenwalde

Stand: 22.06.2018

Vorentwurf

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO 2017/2017
- Verkaufsflächenfaktor (VKF) 0,3
- Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Feuerwehr, Stadtgemeinschaft“ und „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: SO II / Gemeinbedarf III oder II
- Höhe der Oberkante baulicher Anlagen OK (max.) (*wird nach Vorlage des amtlichen Lageplans mit Höhenangaben ergänzt*)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Private Verkehrsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: hier Bodendenkmal

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vermaßung in Meter
 - Bezeichnung der Bestandsgebäude und Bauvorhaben
-

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Nahversorgung“

- (1) Das als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen. Darüber hinaus sollen in dem Sondergebiet auch Räume für kommunale, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke untergebracht werden können.
- (2) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen allgemein zulässig; das gilt auch für großflächige Betriebe der Nahversorgung. Zu den Einzelhandelsbetrieben nach Satz 1 zugehörige
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
 - Sozialräume;
 - Räume für die Verwaltung;
 - Stellplätzesind allgemein zulässig.
Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe nach Satz 1 sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs.
- (3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig. Die Zuordnung von Warensortimenten zu den Gruppen „nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ erfolgt gemäß der festgesetzten Sortimentsliste.
- (4) Zur Erfüllung der Zweckbestimmung des Sondergebietes sind zudem allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
 - Anlagen für kommunale, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (5) In Ergänzung der Nutzungen nach Absatz 2 und Absatz 4 können folgende Nutzungen – auch in eigenständiger Betriebsform – ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft zu erwarten sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften;
 - Dienstleistungsbetriebe;
 - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke.
- (6) Über die in Absatz 2 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 2017)

TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,3 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2017)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,3 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1.653m² begrenzt.

TF 2 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr, Stadtgemeinschaft“

- (1) Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr, Stadtgemeinschaft“ dienen insbesondere der Unterbringung der Feuerwehr sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 - Gebäude für die Feuerwehr einschließlich zur Unterstellung von Einsatzfahrzeugen,
 - Übungsflächen der Feuerwehr im Freien,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Sozialräume und sanitäre Anlagen,
 - Vereins- und Gemeinschaftsräume sowie -freiflächen.
- (3) Über die in Absatz 1 und 2 benannten Anlagen hinaus sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Stadtgemeinschaft“ selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

TF 3 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“

- (1) Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“ dienen insbesondere der Unterbringung von kommunalen Angeboten sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 - Kindertagesstätte,
 - Räume der Verwaltung,
 - Vereins- und Gemeinschaftsräume sowie -freiflächen,
 - Jugendclub.
- (3) Über die in Absatz 1 und 2 benannten Anlagen hinaus sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“ selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

(1) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 zulässig.

(2) In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 2017)

TF 5 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK(max)) ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.
- (2) Die in § 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vorgeschriebenen Abstandflächen von Gebäuden dürfen nicht unterschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO 2017)

III. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

TF 6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Sondergebiet „Nahversorgung“ gilt der Satz 1 auch für freistehende Werbeanlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

TF 7 Festsetzung der abweichenden Bauweise

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf höchstens 75,0m betragen. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 2017)

IV. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

V. Grünordnerische Festsetzungen

(werden nach Vorlage der landschaftsplanerischen Zuarbeiten für die Entwurfsfassung ergänzt)

VI. Festsetzung der Sortimentsliste

- In Anlehnung an den Einzelhandelserlass Brandenburg¹ -

Sortimentsbezeichnung gemäß Handbuch Einzelhandelserhebung Anlage B: Waren und Sortimentsgruppen
1.1 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente²
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, medizinische u. orthopädische Artikel
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften
1.2 Zentrenrelevante Sortimente
Zoo-/ Heimtierbedarf
Blumen, Topfpflanzen (Indoor)
Bekleidung
Schuhe und Lederwaren
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
Spielwaren, Musikinstrumente/Musikalien
Sportartikel, Fahrräder, Camping
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten
Neue Medien, Unterhaltungselektronik
Foto, Optik
Uhren/ Schmuck

Die zu den Sortimentsgruppen im Einzelnen zugehörigen Warensortimente werden in der Begründung näher erläutert.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2017)

¹ Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Anlage 3 zum Einzelhandelserlass Brandenburg, Anlage B: Waren- und Sortimentsgruppen 2014, S. 50, 51, Stand vom 19.06.2018.

² Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2008

VII. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmale

Im Osten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein registriertes Bodendenkmal.

VIII. Hinweise ohne Normcharakter

1. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

2. Bodendenkmale

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Wesentliche Rechtsgrundlagen (Teil C)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl, I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl, I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl, I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl, I. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl, I S. 3434) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)