

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9(1)1. BauGB, BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche bis 1.200 m² zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1. BauGB, BauNVO)
 - 2.1 **Grundflächenzahl** (§19 BauNVO)

Es werden festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ 0,3

Durch die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze darf die GRZ um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9(1)2. BauGB)
 - 3.1 **Bauweise**

Es wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Baukörperlänge darf höchstens 60 m betragen.
 - 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch Teile des Hauptgebäudes, die gemäß §6(7) BbgBO untergeordnete Bauteile sind oder durch Bauwerksteile, die nicht oberirdisch sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.
4. **Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB** (gem. §9(1a) BauGB)
 - 4.1 Im Plangebiet ist je 50 m² bebauter Grundfläche bzw. versiegelter Straßenverkehrsfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbäume zu pflanzen. Sofern die Pflanzung aus Gründen der zweckentsprechenden Nutzbarkeit nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann, ist die ersatzweise Pflanzung der entsprechenden Anzahl von Bäumen an anderer Stelle (an öffentlichen Straßen und Wegen der Stadt Kremen) zulässig. Eine Mindestzahl von 48 zu pflanzenden Bäumen ist jedoch innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.
 - 4.2 Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Befestigungsaufbau herzustellen.
 - 4.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Regenwasserretentionsfläche herzustellen. Die Fläche ist, mit Ausnahme der hierfür technisch erforderlichen Bauteile von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.
5. **Aufschüttung zur Herstellung einer neuen Höhenlage des Geländes** (§9(3) BauGB)

Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Höhenlage des Geländes sind im gesamten Plangebiet bis zur Geländehöhe der Berliner Straße im Zufahrtbereich zum Plangebiet (38,70m über NHN) zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BbgBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§81(1)1. BbgBO)

Dach

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.

Dachform: nur Satteldach oder Walmdach

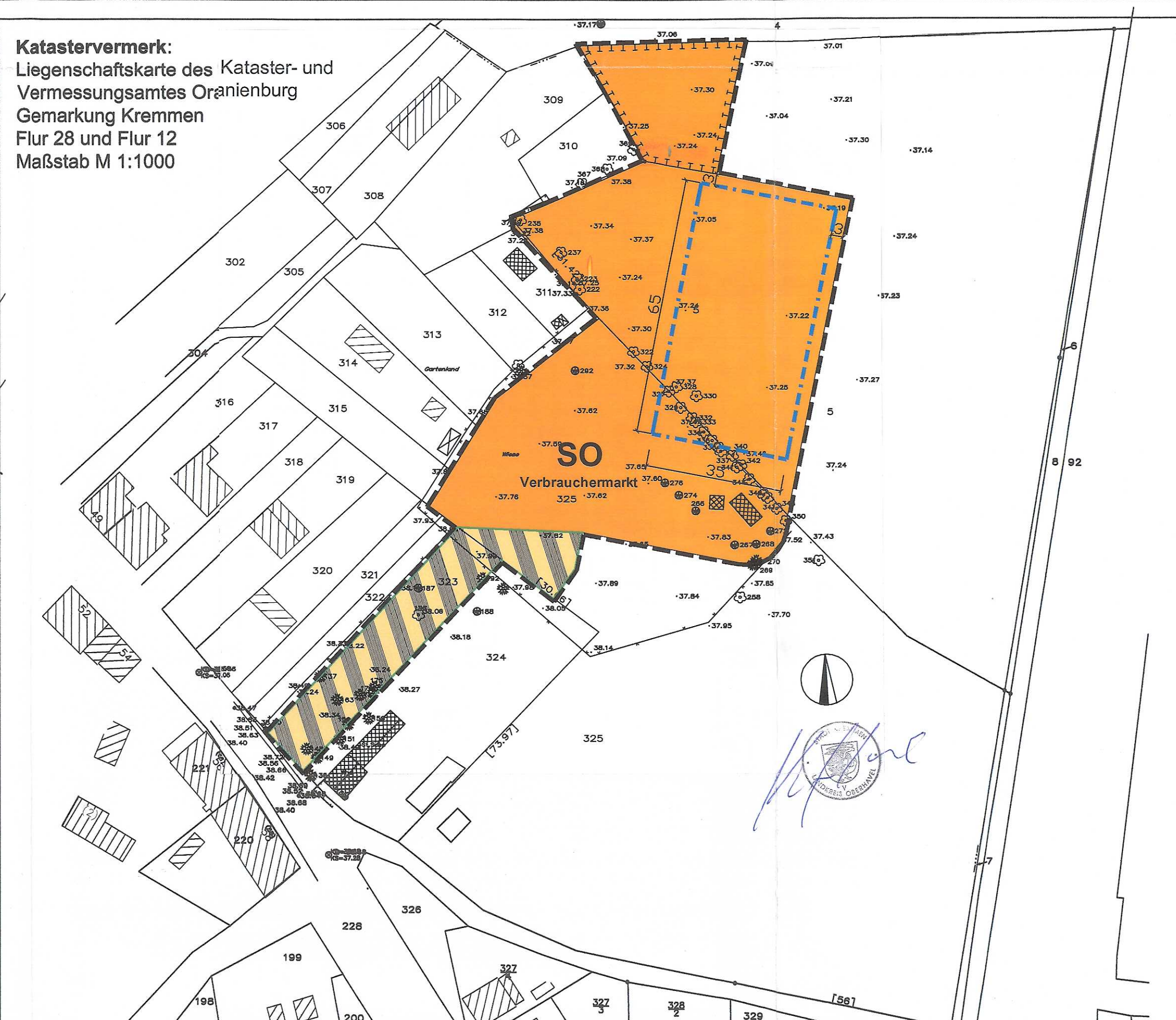
Dachneigung: nur 20° - 45°

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

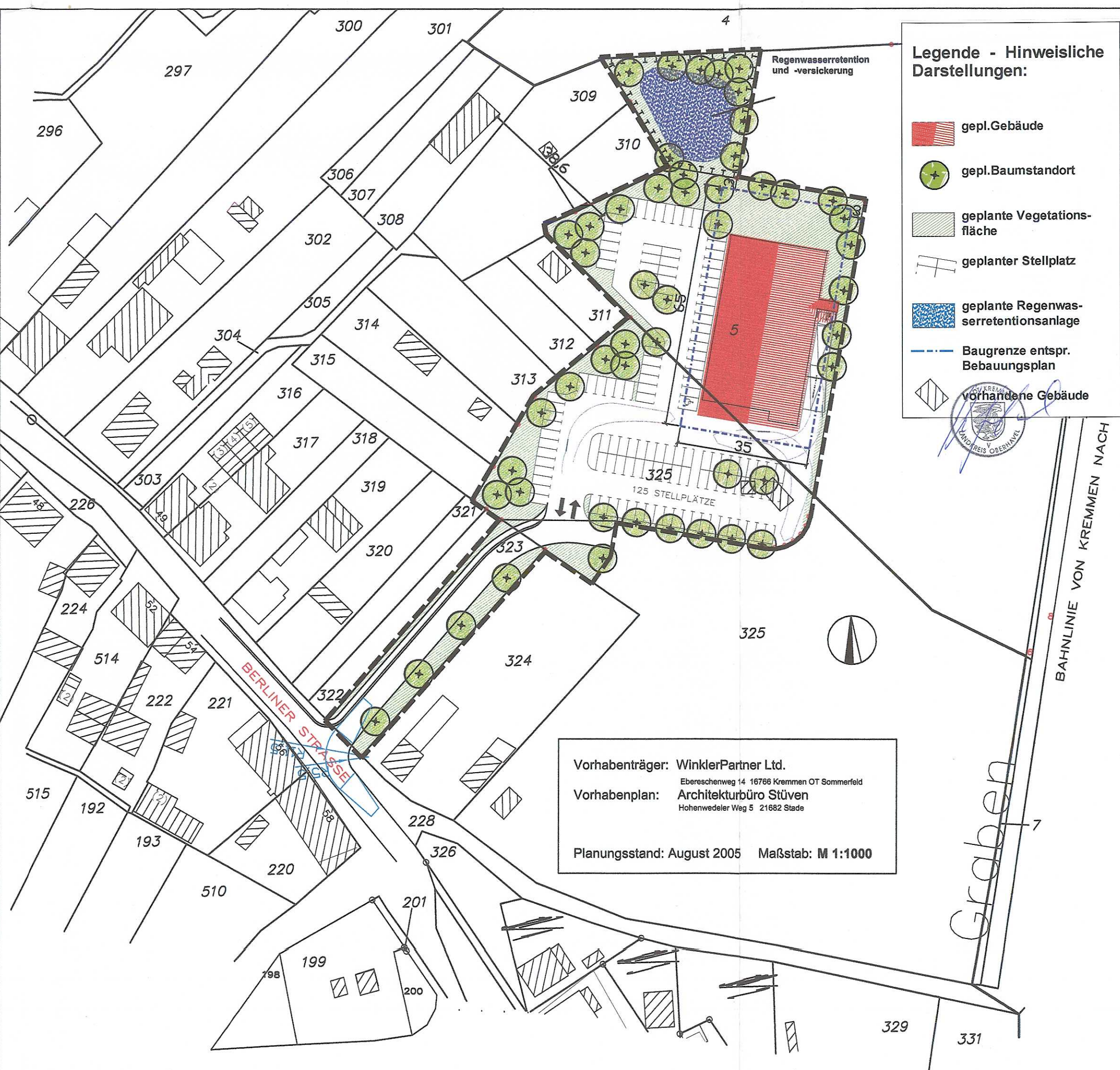
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

PLANZEICHNUNG M 1:1000

Katastervermerk:
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg
Gemarkung Kremen
Flur 28 und Flur 12
Maßstab M 1:1000



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 (2) BauGB wurde am 10.02.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
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 am 01.02.2005 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 Schreiben vom 23.03.2005 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.05.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2005 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2005, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13.06.2005 bis zum 13.07.2005 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie mit 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 10.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 25.08.2005 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 10.10.2005 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom August 2005, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 25.08.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom August 2005 wurde gebilligt.
11. Das Bau- und Katasteramt des Landkreises Oberhavel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.09.06 genehmigt / mit Maßgaben / Auflagen genehmigt.
12. Die Maßgaben / Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch das Bau- und Katasteramt mit Schreiben vom 25.09.06 bestätigt.
13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
14. Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen 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 18.09.06 im Amtsblatt der Stadt Kremen 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 (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.09.06 in Kraft getreten.

LEGENDE

- SO Verbrauchermarkt**
- Sondergebiet Verbrauchermarkt** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)
- Baugrenze** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Erschließungsstraße Verbrauchermarkt
- Straßenbegrenzungslinie** (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Geltungsbereich des Bebauungsplans** (§9 Abs.7 BauGB)
- Darstellungen der Plangrundlage**
Flurstücksgrünze
Flurstücksnummer
vorh. Gebäude
vorh. Nadelbaum über 60cm StU
vorh. Laubbaum über 60cm StU
vorh. Obstbaum über 60cm StU
vorh. Geländehöhe in m über NHN
vorh. Zaun
Hinweisliche Darstellung
Maßangabe in Meter

LAGE DES PLANGEBIETES



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen" der Stadt Kremen

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 "Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen" der Stadt Kremen

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: August 2005

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, -Architektin-
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
e-mail ludewig@planungsburoludewig.de