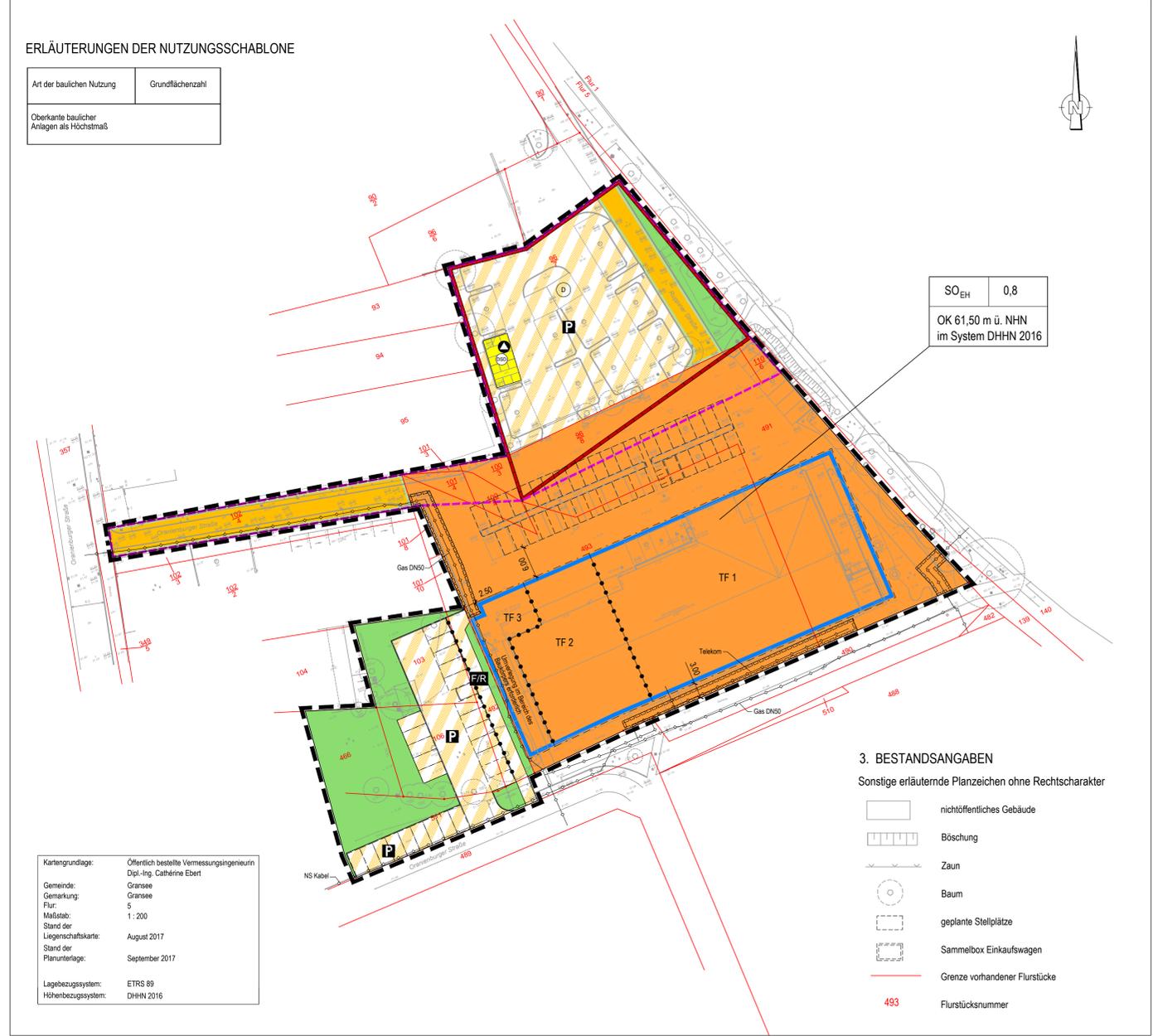


# STADT GRANSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße"

## PLANZEICHNUNG -TEIL A-



### ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	

Kartengrundlage:	Öffentlich bestellte Vermessungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Catherine Ebert	
Gemeinde:	Gransee
Gemarkung:	Gransee
Flur:	5
Maßstab:	1 : 200
Stand der Liegenschaftskarte:	August 2017
Stand der Planunterlagen:	September 2017
Lagebezugssystem:	ETRS 89
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO<sub>EH</sub></b>	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	§ 11 Abs. 2 BauNVO
TF	Teilfläche des Sondergebietes	
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
OK 61,50 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) im System DHHN2016	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
<b>P</b>	öffentliche Parkfläche	
<b>F/R</b>	gemeinsamer Fuß- und Radweg, öffentlich	
Flächen für die Abfallbeseitigung		§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:		
	Abfall	
	hier: Containerstellplatz Duales System Deutschland	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	unterirdisch	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE		
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalbereich "Altstadt Gransee")	
	Umgrenzung Sanierungsgebiet	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

Es gilt die BauNVO in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.1 Zulässig ist innerhalb der Teilfläche TF 1 ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

1.1.2 Zulässig ist innerhalb der Teilfläche TF 2 ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

1.1.3 Zulässig ist innerhalb der Teilfläche TF 3 ein Laden des Lebensmittelhandwerks mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Gastronomiefläche.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull im System DHHN2016 festgelegt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

#### 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

3.1 Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der westlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.

#### 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

#### 5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) + lit. b) BauGB)

5.1 Begrünung von Stellplätzen  
Auf öffentlichen Parkflächen, die neu errichtet werden, ist ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkröniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.  
Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.  
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

5.2 Baumpflanzungen  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Oranienburger Straße sind 5 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.  
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt

### Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Gransee.

2. Für den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die Gestaltungsatzung der Stadt Gransee. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungsatzung ist identisch mit der Grenze des in der Planzeichnung dargestellten Denkmalsbereichs.

3. Belange des Artenschutzes  
Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.  
Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gebötzennahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.  
Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.

4. Baumschutzsatzung  
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Schutz von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gransee zu beachten.

### II Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs 4 BauGB i. V. m § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Auf der Grundlage von § 87 Satz 1 Nr. 2 BbgBO werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Werbetafeln an der Fassade und im Giebelbereich sind bis zu einer maximalen Größe je Werbeanlage von 3,90 m x 1,90 m zulässig.
2. Auf der Stadtmauer zugewandten Seite des Gebäudes sind Werbeanlagen auf dem Dach erst ab einem Mindestabstand von 100 m von der Stadtmauer zulässig.
3. Im Bereich des Kundenparkplatzes sind maximal drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m über Oberkante Fahrbahn in Höhe der jeweiligen Werbeanlage zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

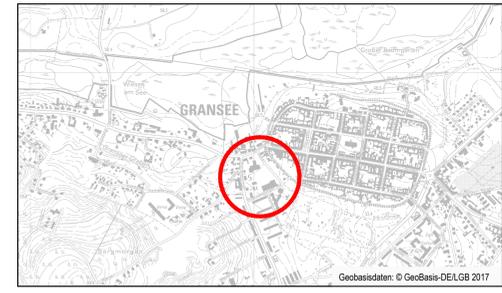
- 1) Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Gransee „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2) Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 10.07.2018 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände bestehen.
  - 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 07.08.2018 durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Aushang vom 26.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden (gemäß Hauptsatzung Amt Gransee und Gemeinden). Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.06.2018 über die Inhalte des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 19 unterrichtet und um Äußerung gebeten.
  - 4) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ und die beigefügte Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 08.03.2019 bis 08.04.2019 während der Dienststunden der Amtsverwaltung öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden (gemäß Hauptsatzung Amt Gransee und Gemeinden). Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ benachrichtigt worden und mit Schreiben vom 21.02.2019 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - 5) Der Amtsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der amtsangehörigen Gemeinden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ am 18.04.2019 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist den am Verfahren Beteiligten entsprechend mitgeteilt worden.
  - 6) Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ wurde am 18.04.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.
  - 7) Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ und die beigefügte Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... 2019 bis ..... 2019 während der Dienststunden der Amtsverwaltung erneut öffentlich ausgelegen (§ 4a (3) BauGB). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ..... 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden (gemäß Hauptsatzung Amt Gransee und Gemeinden). Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ benachrichtigt worden und mit Schreiben vom ..... 2019 gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - 8) Der Amtsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der amtsangehörigen Gemeinden zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ am ..... 2019 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist den am Verfahren Beteiligten entsprechend mitgeteilt worden.
  - 9) Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ wurde am .....2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.
- Gransee, den .....
- Frank Stege  
Amtsdirektor (Siegel)

- 10) Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße“ wird hiermit ausfertigt.
- 11) Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichungen im Amtsblatt des Amtes „Gransee und Gemeinden“ vom ..... 201 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 und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Gransee, den .....

Frank Stege  
Amtsdirektor (Siegel)

Rechtsgrundlagen  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



## STADT GRANSEE

### Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße"

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06106 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	September 2019
Gemarkung	Gransee
Flur	5
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Öffentlich bestellte Vermessungsgemeinschaft Dipl.-Ing. Catherine Ebert