# STADT GRANSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 19

# "Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße"

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baugrenzen

Flächen für die Abfallbeseitigung

Teilfläche des Sondergebietes

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

gemeinsamer Fuß- und Radweg, öffentlich

hier: Containerstellplatz Duales System Deutschland

Fläche für Versorgungsanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

öffentliche Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem

Denkmalschutz unterliegen (Denkmalbereich "Altstadt Gransee")

Bemaßungslinie mit Maßangabe

Umgrenzung Sanierungsgebiet

zu belastende Flächen

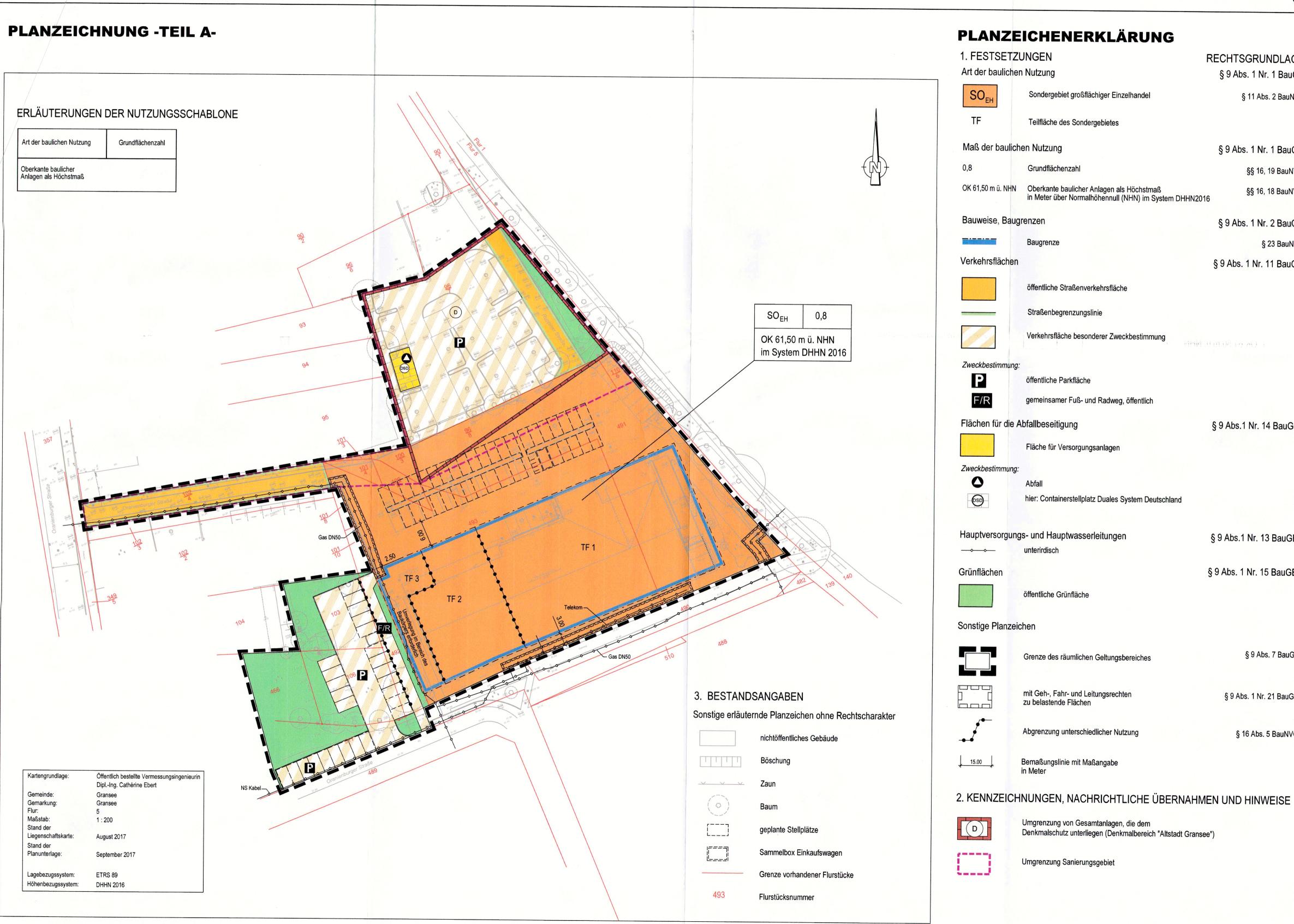
unterirdisch

Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie

in Meter über Normalhöhennull (NHN) im System DHHN2016



### **PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-**

1. FESTSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGE Es gilt die BauNVO in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I Planungsrechtliche Festsetzungen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§§ 16, 19 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§ 23 BauNVO

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11
- 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 2
- 1.1.1 Zulässig ist innerhalb der Teilfläche TF 1 ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.150 m²
- 1.1.2 Zulässig ist innerhalb der Teilfläche TF 2 ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² Verkaufsfläche.
- 1.1.3 Zulässig ist innerhalb der Teilfläche TF 3 ein Laden des Lebensmittelhandwerks mit maximal 100 m² 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 festgesetzt, 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 großkroniger 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,
- 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

Belange des Artenschutzes

- 1. Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Gransee.
- Für den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Gransee. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung ist identisch mit der Grenze des in der Planzeichnung dargestellten Denkmalbereichs.
- Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen 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.
- Baumschutzsatzung Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Schutz von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gransee zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs 4 BauGB i. V. m § 87 der Brandenburgischen

- Auf der Grundlage von § 87 Satz 1 Nr. 2 BbgBO werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Werbetafeln an der Fassade und im Giebelbereich sind bis zu einer maximalen Größe ie Werbeanlage von 3.90 m x 1.90 m zulässig.
- Auf der der Stadtmauer zugewandten Seite des Gebäudes sind Werbeanlagen auf dem Dach erst ab einem Mindestabstand von 100 m von der Stadtmauer zulässig.
- Im Bereich des Kundenparkplatzes sind maximal drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m über Oberkante Fahrbahn in Höhe der jeweiligen Werbeanlage

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

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

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

### **VERFAHRENSVERMERKE**

- 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.
- Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. BauGB. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 10.07.2018 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 07.08.2018 durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeits beteiligung ist durch Aushang vom 26.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden (gemäß Hauptsatzung der Stadt Gransee). 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 orgebracht werden konnen, durch Ausnang vom 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden (gemäß Hauptsatzung der Stadt Gransee). 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.
- ) Die Stadtverordnetensammlung Gransee hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.
- 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 14.10.2019 bis 25.10.2019 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 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden (gemäß Hauptsatzung der Stadt Gransee). 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 01.10.2019 gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetensammlung Gransee 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 05.12.2019 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist den am Verfahren Beteiligten entsprechend mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße" wurde am 05.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

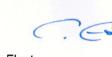
Gransee, den 06,04 doco

- 10) Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 19 "Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße" wird hiermit ausgefertigt.
- 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 2020 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.

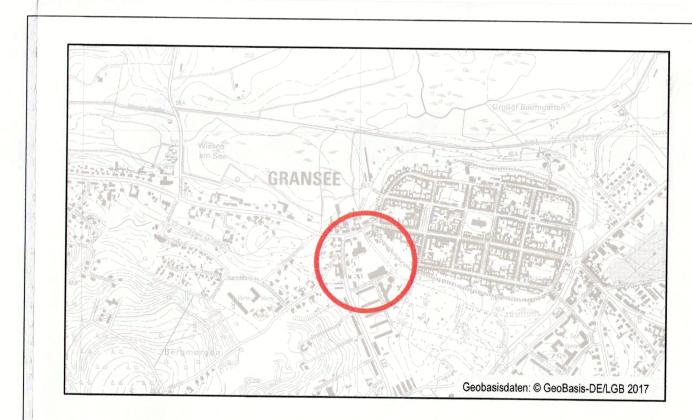
Gransee, den ... 06.04.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ...16-.04. 2020 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Luckau, den ... 11. 03. 20 20



Öffentlich bestellter Vermessungsingenier



## STADT GRANSEE



Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße"

Satzung

Planungsbüro

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung

Oktober 2019

Gemarkung Gransee

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Cathérine Ebert

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.