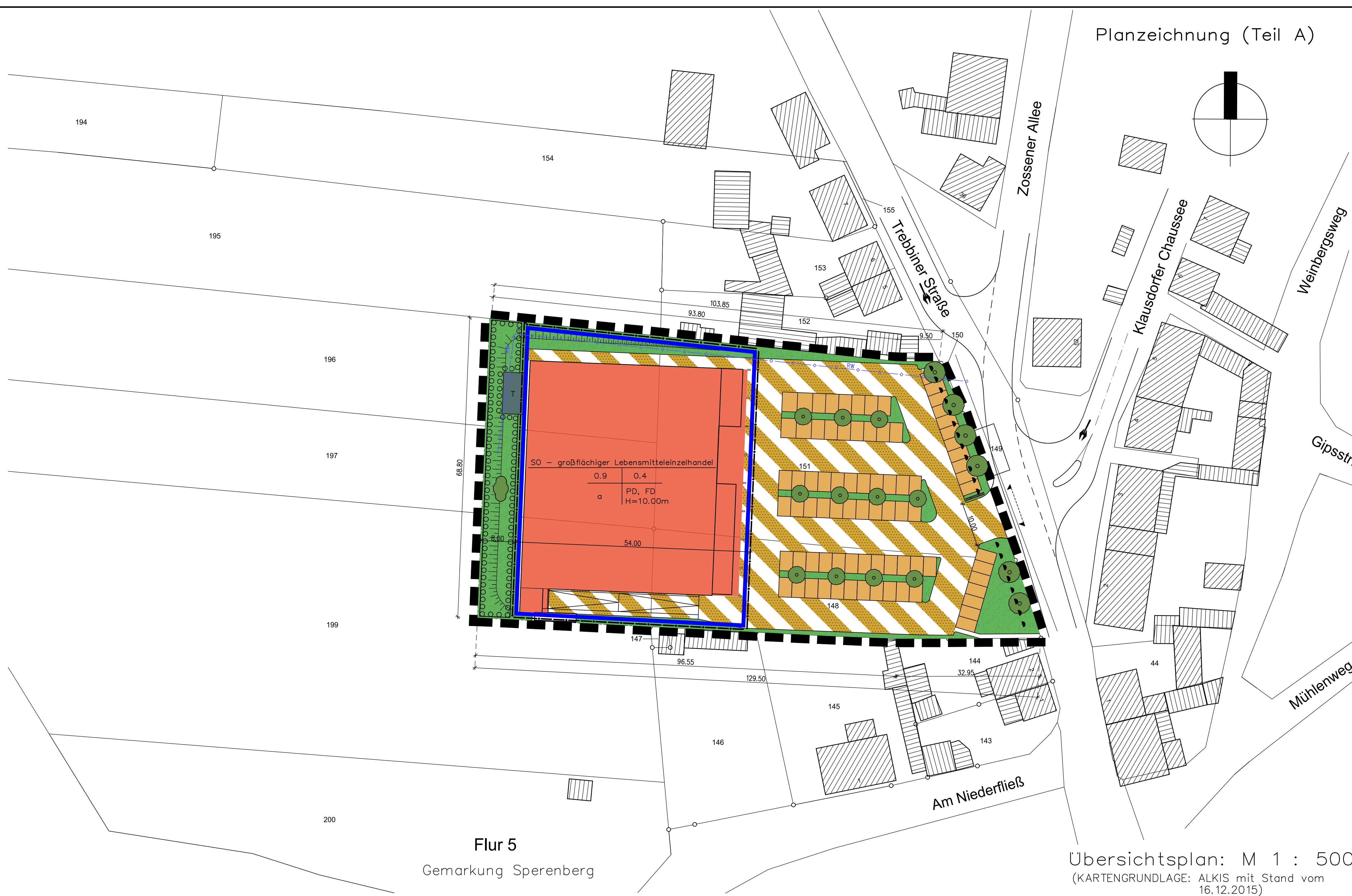


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01

"Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" der Gemeinde Am Mellensee



Übersichtsplan: M 1 : 500
(KARTENGRUNDLAGE: ALKIS mit Stand vom 16.12.2015)

Planzeichenerklärung

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZV)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und § 12 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung – besonderer Nutzungszweck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SO Sondergebiet – großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,9 Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
H maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (Länge bis 60 m)
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche
Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Regenwasserleitung unterirdisch

6. Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

7. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

III. Sonstige Darstellungen

(keine Festsetzungen)

geplantes Gebäude
Bestandsgebäude (lt. Katasterplan)
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Maßangabe in Metern
Böschung
Flächen für Nebenanlagen (Haustechnik)
Standort Pylon
PD Pultdach
FD Flachdach

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise		Dachform, max. Gebäudehöhe (10m)

Rechtsgrundlagen zur Satzung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]) gültig ab 01.07.2016
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 76 des Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Kommunverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 18, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsverordnungen vom 25.01.2016
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmal-Schutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1750 m².
 - Zulässig ist ein breites nahversorgungsrelevantes Sortiment Food (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren) mit einem Anteil von mind. 75 %. Die Randsortimente (Nonfood, ständige Sortimente, Aktionsartikel etc.) dürfen einen Anteil von 25 % nicht übersteigen. (vgl. Ziel 4.7. Abs. 6 LEP B-B)
- Maß der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe (H= obere Gebäudebegrenzung) wird auf einen maximalen Wert von 10,00 m über neuem Gelände festgelegt.
(max. 58,50m DHHN92)
 - Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 u. 20 BauNVO)
Die Grundflächenzahl beträgt 0,9. Sie wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Sie wird nach § 20 BauNVO ermittelt.
 - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Gebäudelänge darf maximal 60 m betragen.
- Grünplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Planbereiches umgesetzt werden, sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
 - Pflanzlisten (siehe Umweltbericht – Maßnahmenplan)
- Werbeanlagen
(§ 9 BbgBO)
 - Zulässig sind freistehende Werbeanlagen einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 8,00 m (max. 56,50m DHHN92) und einer Ansichtsfläche bis maximal 8 m² (einseitig). Weiterhin werden direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 7 m² zugelassen.

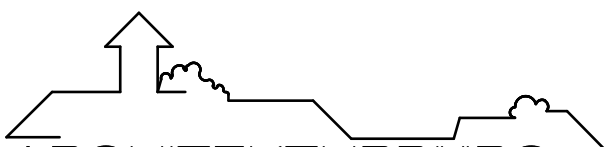
Hinweis

- Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 60 dB (a) tags bzw. 45 dB (a) nachts sind nur bei einer Öffnungszeit des Marktes in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr einzuhalten.
 - In der Berechnung ist berücksichtigt, dass in der Zeit von 22.00 – 23.00 Uhr nur max. 5 % der Pkw- Stellplätze belegt sind.
 - Mitarbeiterstellplätze müssen mind. 19 m entfernt von Wohnbebauung angeordnet werden (weg Abfahrt bis ggf. 23.00 Uhr).
 - Die Anlieferung darf nur in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen.
- Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.
(§ 11 und 12 BbgSchG vom 24.05.2004)
- Sonstiges
 - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.
 - Der Planbereich befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte. Bei Gefährdungen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizei bzw. das Ordnungsamt des Landkreises zu informieren.

Übersichtslageplan



Planbereich

 ARCHITEKTURBÜRO THANHEISER		<ul style="list-style-type: none">o Planungo Bauleitungo Altbaurenovierungo Baubewertungo Statiko Projektentwicklung	
FREIER ARCHITECT – DIPLOMINGENIEUR		Lindenstraße 13, 37351 Dingelstädt Telefon: 036075/ 62207 Fax: 036075/ 61301 E-Mail: architekt@thanheiser.de	
MASSTAB : M 1 : 500	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" der Gemeinde Am Mellensee		BEARBEITER : Thanheiser
STAND : August 2016	Objekt Sperenberg GmbH & Co. KG Alpenstraße 17 A 86343 Königsbrunn		GEZEICHNET : Raabe
2. Entwurf			
BLATT-NR : 1			ARCHITEKT :

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat in ihrer Sitzung am den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" der Gemeinde Am Mellensee aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu ist am im "Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee" erfolgt.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat am den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" mit Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren eingeleitet.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung, hat in der Zeit vom bis zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich am im "Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee" bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der erneuten Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß Abwägung vom geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat in ihrer Sitzung am den 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hat in der Zeit vom bis erneut zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich am im "Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee" bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der erneuten Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme zum 1. Entwurf aufgefordert worden.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß Abwägung vom geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat in ihrer Sitzung am den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hat in der Zeit vom bis erneut zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich am im "Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee" bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der erneuten Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung in ihrer öffentlichen Sitzung die Satzung beschlossen und der Inhalt der Begründung gebilligt.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" der Gemeinde Am Mellensee wurde beim Landratsamt des Landkreises Teltow-Fläming zur Genehmigung eingereicht.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" der Gemeinde Am Mellensee sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im "Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee", in Ausgabe vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- bzw. Formvorschriften und Mängeln der Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie auf Rechtsfolgen gemäß § 214 BauGB, § 215 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung am in Kraft getreten.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Am Mellensee, den Der Bürgermeister

Katastervermerk – Brandenburg

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur