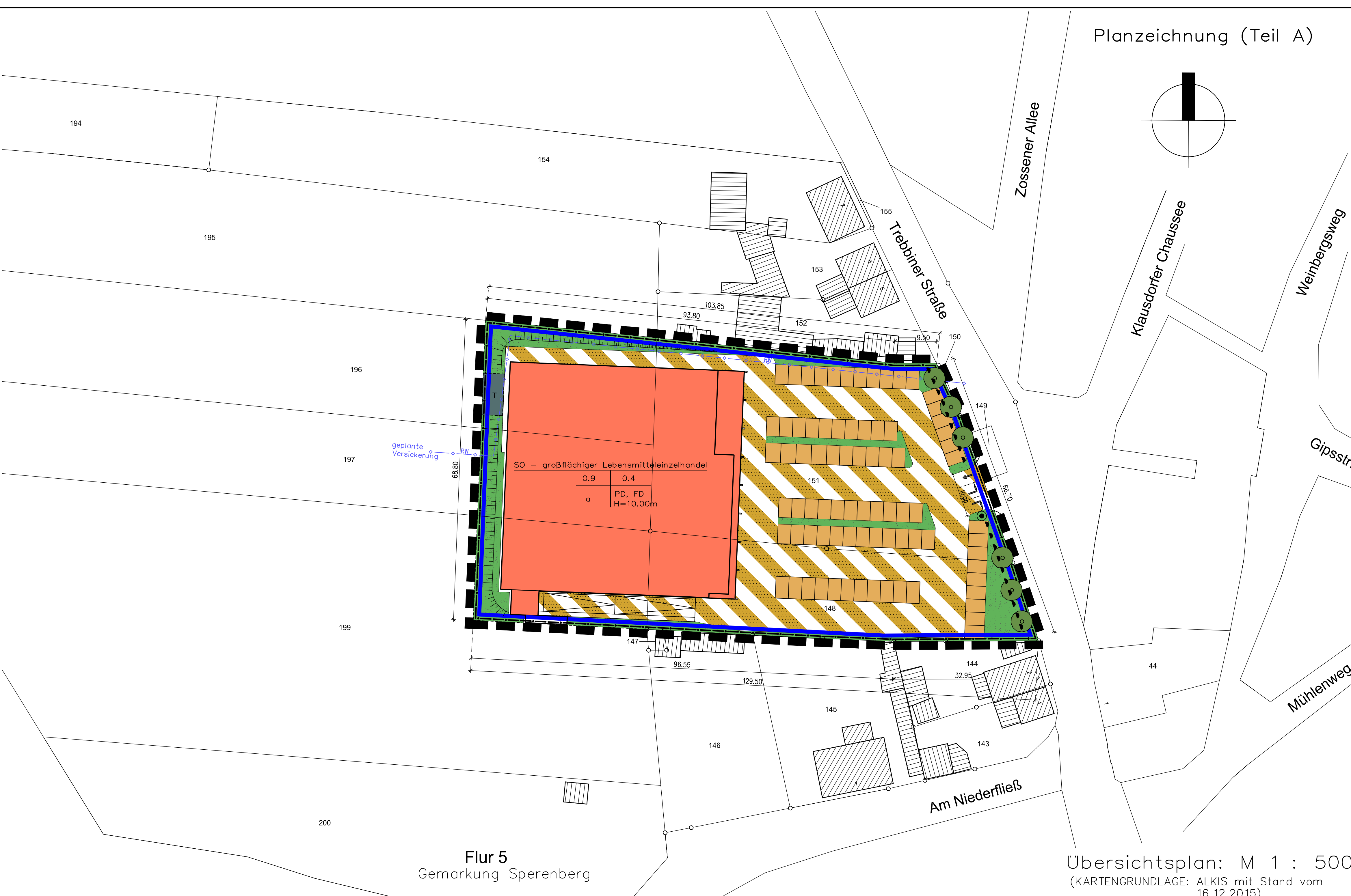


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01

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



Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZV 90)

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 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
PD Pultdach

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche
Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Regenwasserleitung unterirdisch

6. Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

II. Festsetzungen räumlicher Geltungsbereiche

(§ 9 Abs. 7 und § 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Sonstige Darstellungen

(keine Festsetzungen)

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

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl./08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl./10, Nr. 39), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 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.
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKV) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, 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 Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004, (GVBl. I/2004, Nr. 16, S. 350), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. 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 natversorgungsrelevantes Sortiment Food (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren) mit einem Anteil von mind. 75 %. Die Randsortimente (Nonfood, ständige Sortimente, Aktionsartikel etc.) dürfen nicht einen Anteil von 25 % nicht übersteigen. (vgl. ZEP 4.7, Abs. 6 LEP B-B)

2. 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 gemäß Eintragung im Plan auf einen maximalen Wert von 10,00 m festgelegt. Bezugspunkt ist die OK Bordstein an der Trebbiner Straße in der Mitte der Einfahrt.
- 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 Gebäudehöhe darf maximal 60 m betragen.

3. Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 4 und 12 BauGB)

- Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO sind grundsätzlich zugelassen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 12 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO) auch an Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.
- Zulässig sind freistehende Werbeanlagen einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,00 m und einer Ansichtsfläche bis maximal 10 m². Weiterhin werden direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 7 m² zugelassen.

4. Grünplanerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf dem Baugrundstück sind an der westlichen Grundstücksgrenze (an der Trebbiner Straße) 6 Laubbäume (z.B. Hainbuche Corpinus betulus) zu pflanzen. (Pflanzqualität HS, 3xv, 14–16 cm Stammumfang)
- Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Befestigung von Flächen und das Fällen vorhandener Bäume sind an einem externen Standort umzusetzen. Der Umfang und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festzulegen.

Hinweis

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. (§ 16 ThürDSchG vom 14.04.2004)
- Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Übersichtslageplan



Planbereich

ARCHITEKTURBÜRO THANHEISER FREIER ARCHITEKT – DIPLOMINGENIEUR		<ul style="list-style-type: none">PlanungBauleitungAltbausanierungBauleitplanungStatikProjektentwicklung
MASSTAB : M 1 : 500	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" der Gemeinde Am Mellensee	BEARBEITER : Thanheiser
STAND : Januar 2016		GEZEICHNET : Raabe
Vorentwurf	Objekt Sperenberg GmbH & Co. KG Alpenstraße 17a 86343 Königsbrunn	ARCHITEKT :
BLATT-NR : 01		

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 Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer 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 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß Abwägung vom geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Am Mellensee, den
Der Bürgermeister

Der 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 als 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 übereinstimmt 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 bekanntgemacht 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 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Am Mellensee, den
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung 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