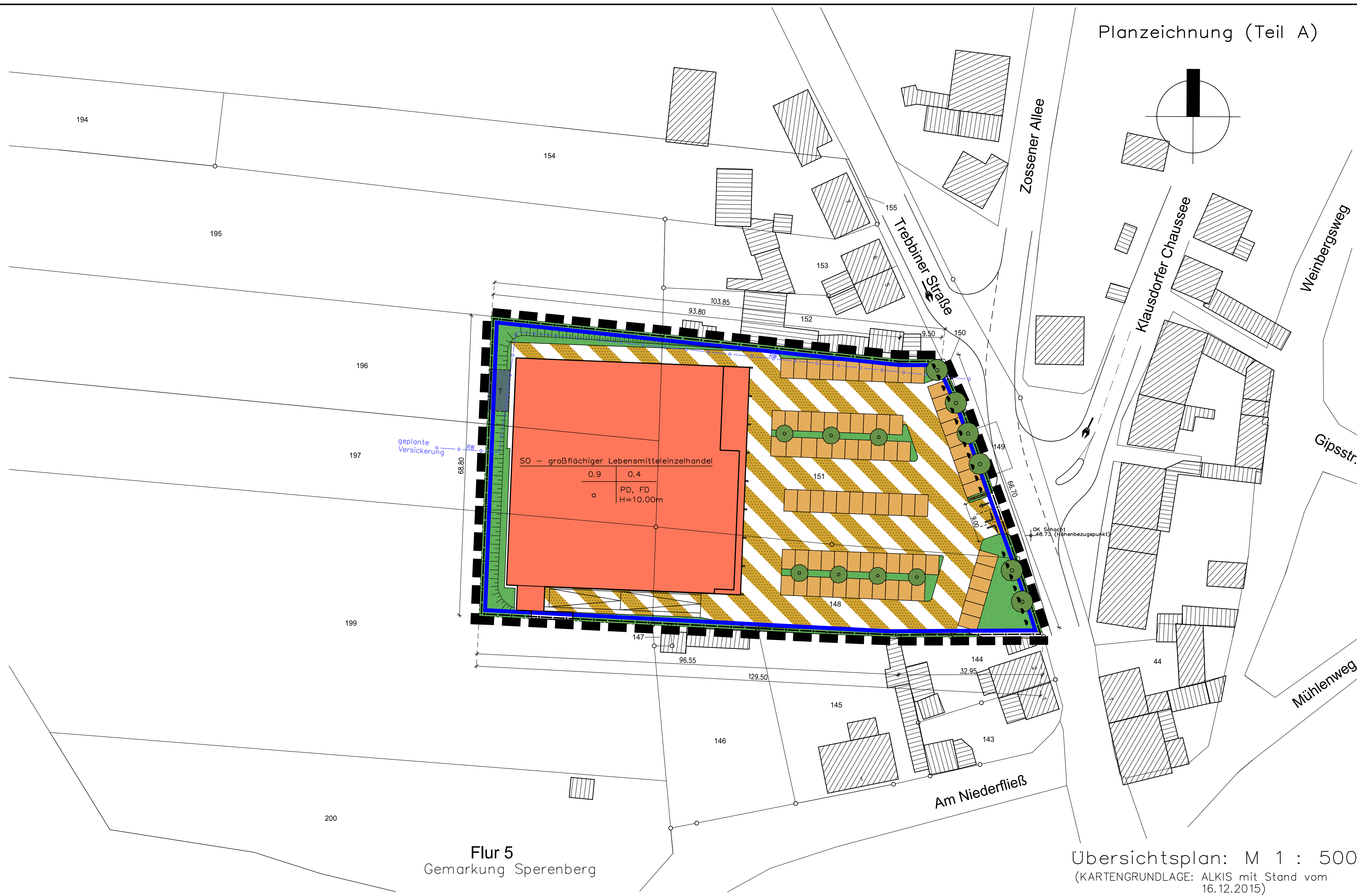


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01

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



### Planzeichenerklärung

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZV 90)

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

PD Pultdach

FD Flachdach

##### 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 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

Höhenbezugspunkt

#### 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.
- Planzeicherverordnung 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. 38), 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 (BbgVerf) 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften vom 23.01.2016

### 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 Höhenbezugspunkt festgelegt. (Höhenbezugspunkt ist OK Schacht mit 48,73 m über DHN92)
  - 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.
- Nebenanlagen  
(§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 4 und 12 BauGB)
  - Zulässig sind freistehende Werbeanlagen einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 7,80 m und einer Ansichtsfläche bis maximal 8 m<sup>2</sup>. Weiterhin werden direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 7 m<sup>2</sup> zugelassen.
- 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, 14–16 cm Stammumfang), Höhe ca. 4 m.
  - 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.

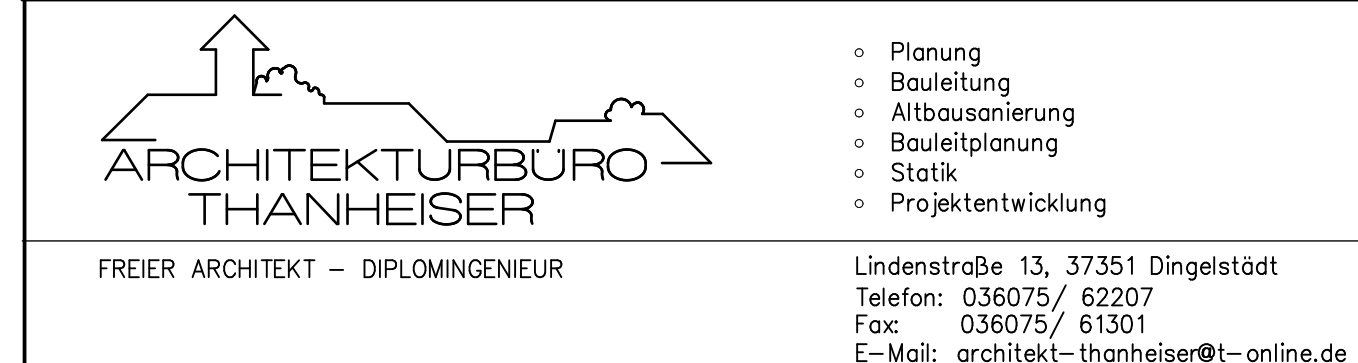
### Hinweis

- Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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.
  - Es ist sicherzustellen, dass in der Zeit von 23.00 Uhr bis 6.00 Uhr kein Verkehr mehr auf dem Gelände stattfindet (auch keine Anlieferung).
- Denkmalschutz  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - 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)
- 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 Gedenkfeiern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizei zu informieren.

### Übersichtslageplan



#### Planbereich



|                             |   |                            |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| MASSTAB :<br>M 1 : 500      | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan<br/>Nr. 16-01<br/>"Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße"<br/>der Gemeinde Am Mellensee</b> | BEARBEITER :<br>Thanheiser |
| STAND :<br>Mai 2016         | Objekt Sperenberg GmbH & Co. KG<br>Alpenstraße 17 A<br>86343 Königsbrunn  | GEZEICHNET :<br>Roabe      |
| Entwurf<br>BLATT-NR :<br>01 |   | 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 ausliegen. 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

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

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 ausliegen. 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