

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01

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



Planzeichnung (Teil A)

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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

II. Festsetzungen räumlicher Geltungsbereiche

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Sonstige Planzeichen bzw. 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.
- Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV) 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 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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist
- Kommunverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom (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 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/2016, Nr. 5)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.w.V. 08.09.2015
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmal-Schutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/2004, Nr. 9)

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 u. 2 BauGB)
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe darf 58,50 m NHN nicht überschreiten.
 - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Gebäudelänge darf maximal 60 m betragen.
- Ortliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
 - Zulässig sind freistehende Werbeanlagen einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 8,00 m (max. 56,50m DHHN92) mit zwei Ansichtsflächen zu je maximal 8 m².
Weiterhin werden direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 7 m² zugelassen.

Hinweise

- 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 (wegf. 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

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | | o Planung o Bauleitung o Altbausanierung o Bauleitplanung o Statik o Projektentwicklung |
| FRIEDRICH ARCHITECT – DIPL.-INGENIEUR | | Lindenstraße 13, 37351 Dingelstädt Telefon: 036075/ 62207 Fax: 036075/ 61501 E-Mail: architektur-thanheiser@t-online.de |
| MASSTAB : M 1 : 500 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16-01 "Neubau REWE-Markt Trebbiner Straße" der Gemeinde Am Mellensee | BEARBEITER : Thanheiser GEZEICHNET : Roabe |
| STAND : November 2016 | Objekt Sperenberg GmbH & Co. KG | |
| 3. Entwurf | | |
| BLATT-NR : 01 | Alpenstraße 17 A 86343 Königsbrunn | 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 Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer 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 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 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 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 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 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