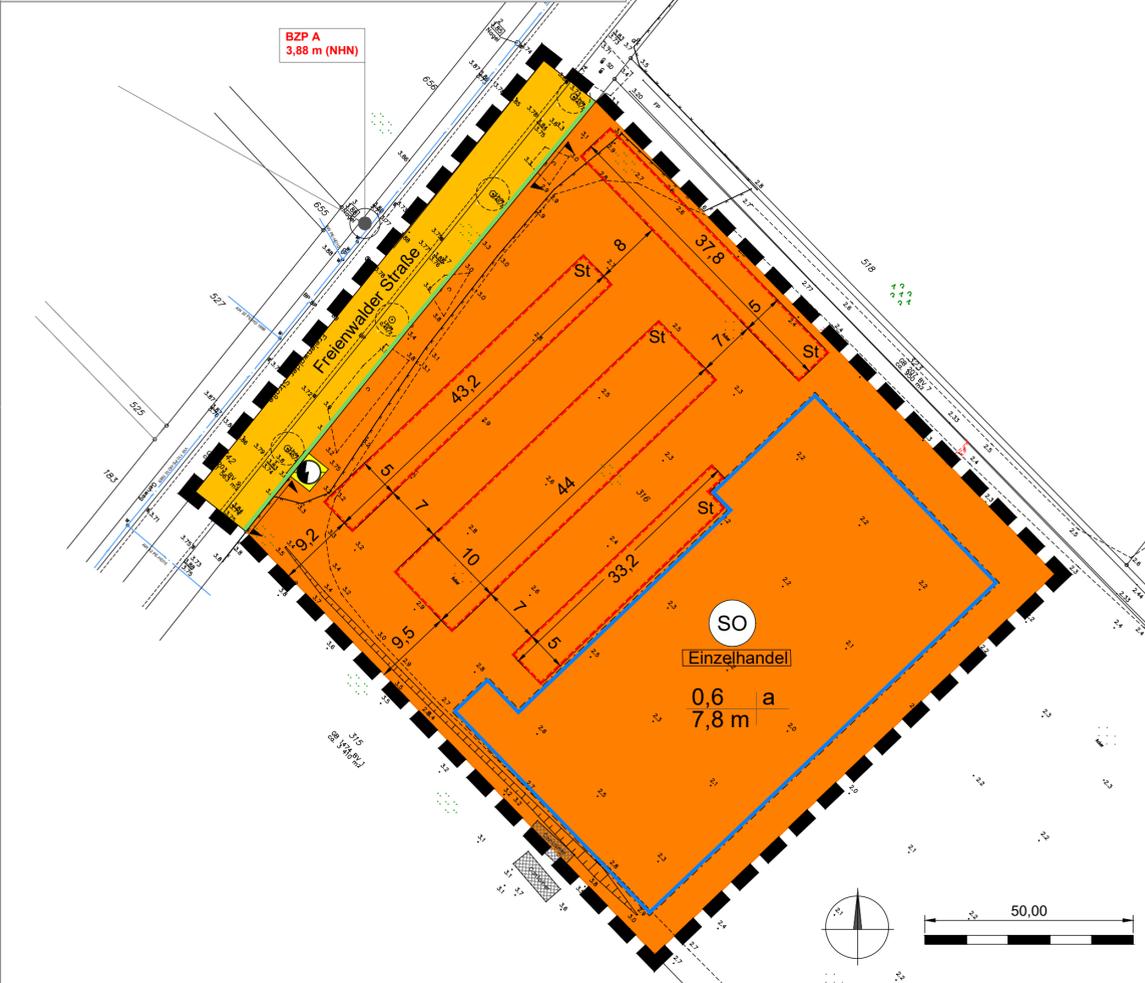


Bebauungsplan "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg" Planzeichnung



Planzeichenerklärung

gem. PlanZV vom 18.5.1990, zuletzt geändert 14.06.2021

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- SO** sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
 - Einzelhandel** Zweckbestimmung: Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a** abweichende Bauweise gem. TF3
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlage (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Versorgungsanlage
 - Elektrizität

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St** Zweckbestimmung: Stellplatzanlagen
 - BZP A** Höhenangabe als Bezugspunkt in Meter über NNH mit Ordnungsbuchstabe
- Planunterlage**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - 432 Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
 - 20,00 Bemaßungen in m
 - Bäume
- Nutzungsschablone:**
- | | | | |
|-------|---|-----------------------------------|----------|
| 0,6 | a | Grundflächenzahl | Bauweise |
| 7,8 m | | Höhenangabe in Meter über BZP (A) | |

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- TF 1**
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit 1.100 m² Verkaufsfläche und dem Hauptnutzungszweck Lebensmittelversorgung zulässig.
- Zulässig sind auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Ziel 2.12 (1) aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR):
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeartikel)
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.
- Auf maximal 25% der Verkaufsfläche sind Randsortimente zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen**
- TF 2**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 7,80 m als Obergrenze über dem Bezugspunkt (BZP) A festgesetzt. Die zulässige Bauhöhe entspricht dem Firstpunkt des Daches.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2 Bauweise**
- TF 3**
Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung „a“) festsetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 60 m nicht überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO und 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3. Fläche für Stellplätze und Garagen**
- TF 4**
Oberirdische, ebenerdige Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens für Stellplätze „St“ planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)
- 4. Örtliche Bauvorschriften**
- TF 5**
Als Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
- Ein Pylon mit einer Höhe von maximal 6 m über BZP A,
 - Bis zu 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,50 m über BZP A.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Hinweise

- Hinweis 1: Baumpflanzungen**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
- Hinweis 2: Wasserrwirtschaft**
Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des BbgWG § 54 Abs. 4 Satz 1 zur Versickerung gebracht werden. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) entsprechend WHG § 73 Abs. 1 Satz 1.
- Hinweis 3: Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen**
Diese Hinweise dienen dem Schutz der besonders geschützten Tierarten. Artenschutzbelange sind auf der Baugenehmigungsebene zwingend beachtlich.
Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen auf dem Grünstreifen: Fällungen außerhalb der Brutzeit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Fortführung regelmäßiger Bewirtschaftung bzw. Mahd der Baubereiche zur Vergrünerung von Brutvögeln. Zeitraum: 01. März bis Baubeginn. Kontrolle des Baufeldes auf Bodenbrüter unmittelbar (maximal 1 Woche) vor Baubeginn.
Durchgängig bis zum Baubeginn Fortführung der regelmäßigen Bewirtschaftung des Ackers und Mahd der unmittelbaren Baubereiche im Grünstreifen entlang der Freienwalder Straße (Zufahrten) zur Vergrünerung hin in nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche.
Vor Baubeginn Installation eines mobilen Reptilien- und Amphibien-Schutzzauns (Folienzaun) um das gesamte Baufeld, um das Einwandern in von Baumaßnahmen betroffene Bereiche zu verhindern.
Schutz und Erhalt großer Teile des Grünstreifens entlang der Freienwalder Straße als Reptilien-Lebensraum.
Reptiliengerechte extensive Pflege des vorgesehenen Grünstreifens zwischen vorhandenem, besiedeltem Straßensaum und Marktgelände und damit in diesem Bereich Herstellung neuer Habitatflächen. Diese Fläche ist nur einmal jährlich ab Oktober zu mähen.

Verfahrensvermerke

- Die Vertreter der Gemeinde Oderberg haben in der Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXX gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Oderberg vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom gemäß Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist vom bis einschließlich durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen eingebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Gemeinde Oderberg vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln von Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Oderberg, den
- Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
-, den
- Vermesser
- Innerhalb der einjährigen Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB sind seit der Bekanntmachung des Planes keine Mängel schriftlich gegenüber der Gemeinde Oderberg geltend gemacht worden.
- Oderberg, den
- Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5]).

Übersichtsplan Geltungsbereich (ohne Maßstabsangabe)



Quelle: Geobasis-DE/LGB 2022

Stadt Oderberg Bebauungsplan "NORMA-Lebensmittelfiliale Oderberg"

- Maßstab:** 1:500
- Bearbeitungsstand:** Januar 2023
- Kartengrundlage:** Vermessungsbüro Riesebeck
Altenhofer Straße 13a
16227 Eberswalde
Stand: November 2022
- Gemarkung:** Oderberg, Flur 8, Flurstück 316 (teilweise) und Flurstück 742 (teilweise)
- Verwaltung:** Stadt Oderberg vertreten durch
Amt Britz-Chorin-Oderberg
Eisenwerkstraße 11
16230 Britz
- Bearbeitung:** Firu mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin

