



Nachrichtliche Übernahme der Leitungsbestände
(E.ON / NBB vom 15.05.2013 / 24.05.2013
Wasser- u. Abwasserverband "Dosse" vom 20.03.2014
Telekom AG vom 11.04.2014)

SW-Kanal
 TW-Leitung
 Gasleitung
 MS-Kabel
 NS-Kabel
 Infokabel / Telekom

ENTWURF
- noch nicht rechtsverbindlich -

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

SO-E Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Nutzungsschablone

Bezeichnung des Plangebietes/Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (§ 9 Abs. 4 BauGB)	Dachneigung als Höchstmaß (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Bauweise:

0 offene Baufläche

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

▼▲ Ein- und Ausfahrt

Darstellung ohne Normencharakter

□ vorgeschlagener Baukörper

||| vorgeschlagene Stellplätze

☉ vorhandener Laubbaum

384/4 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

1.1 Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Abs. 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

1.2 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 900 m².

1.3 Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B angeboten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

2.1 Die Firsthöhe darf höchstens 7,00 m über dem Bezugspunkt betragen.

2.2 Für die aufstehende Bebauung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NHN durch untergeordnete Dachaufbauten, die der Hauptnutzung dienen (haustechnische Anlagen, Glasaufbauten, Werbeanlagen) und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig sofern diese entsprechend ihrer Höhe von der Traufkante zurückspringen.

2.3 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße „Berliner Straße“.

3. Zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

3.1 Die Grundflächenzahl beträgt im SO 0,6.

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

4.1 Das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß ist nur für Dachüberstände und Vorbauten wie Treppenpodeste und Rampen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

5. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen in Form von offenen Stellplätzen zulässig.

5.2 Carports und Garagen sind unzulässig.

6. Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.1 Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung von Werbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung Punkt 10 zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodengegebenheiten zulassen, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Bestimmungen des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind entsprechend zu beachten.

8.2 Neu anzulegende Pkw-Stellplätze in den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind mit Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

Textliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

9. Dachformen

9.1 Im Plangebiet sind nur Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.

9.2 Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

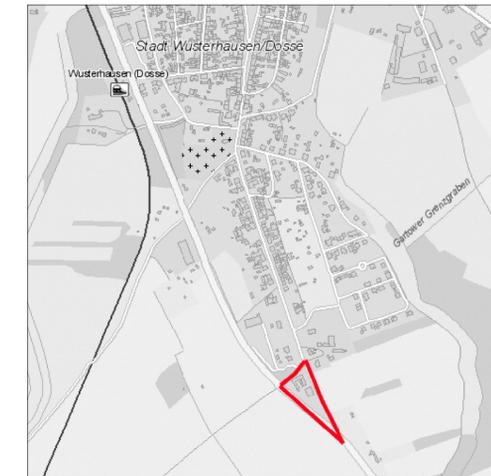
10. Werbeanlagen

10.1 An den Gebäuden sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung und maximal bis zu 1/6 der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

10.2 Werbeanlagen an Gebäuden müssen bei Flachdächern von der Gebäudeaußenkante und geeigneten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

10.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen bis zu 4 Ansichtsflächen aufweisen, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche maximal 5 Quadratmeter groß sein darf. Die Höhe ist auf 6 Meter über Straße zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.

10.4 Die Werbeanlagen dürfen durch Größe, Häufung, Lichtstärke, oder Betriebsweise die Verkehrsteilnehmer auf der an das Plangebiet angrenzenden B5 nicht behindern oder gefährden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Berliner Straße, Ortsteil Wusterhausen/Dosse"

Planungsträger: Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Planverfasser: Projekt-Nr.: 4014006
Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlenort 1
14712 Rathenow

Stand: 23.10.2014

Maßstab: 1 : 500