

# Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)



Sondergebiet - Einzelhandel  
zulässig sind Einzelhandelsbetriebe - Einzelhandelseinrichtung mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)



Grundflächenzahl / GRZ  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)



max. Gebäudehöhe in m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

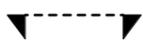


Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

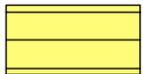


Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

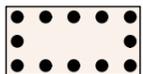


Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 BauGB)



Zweckbestimmung Niederschlagswasserversickerung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

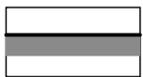


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

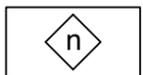
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Höhenlage bei Festsetzungen (Höhenbezugssystem DHHN 92)  
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)



textliche Festsetzung



Flurstücke / Flurstücksnummern  
(zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)

# Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen



Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des "Einzelhandelserlasses" in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln und darf maximal 1.050 qm betragen. Dabei müssen mindestens 75 % der Verkaufsfläche Sortimente der in der Sortimentsliste 1 des Erlasses aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)



Im Sondergebiet Einzelhandel ist ein Servicepoint eines Zustellservices mit bis zu 20qm Grundfläche zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)



Die maximale Höhe (Hmax) der Gebäude gemäß Planeinschrieb ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)



Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
(§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

# Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO



Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis zu 5 m Höhe und 1,50 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung ein Werbefeld von 7,5 qm umfassen. An der Einfahrt sind Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an der Fassade des Lebensmitteldiscounters bleiben unberührt.

## Hinweise zum Einzelhandel

### Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Pkt. 2.7 des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 17.06.2014 zu ermitteln:

In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (...) einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (...). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

### Sortimentsliste 1 – zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Ziffer 1.1 der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg vom 17.06.2014:

WZ-Nr. 2008	WZ-Nr. 2003*	Sortimentsbezeichnung gem. WZ-Nr. 2003*
47.11/47.2	52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73	52.31	Apotheken
47.74	52.32	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	52.33	Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel
47.59.1	52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
47.61.0	52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
47.62.1	52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

\* Gruppen/Klassen gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt, 2003.

## Hinweise zur Munitionsbelastung:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.



Blatt 2  
Bebauungsplan "Einzelhandel Bahnhofstraße Wusterhausen/Dosse" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse