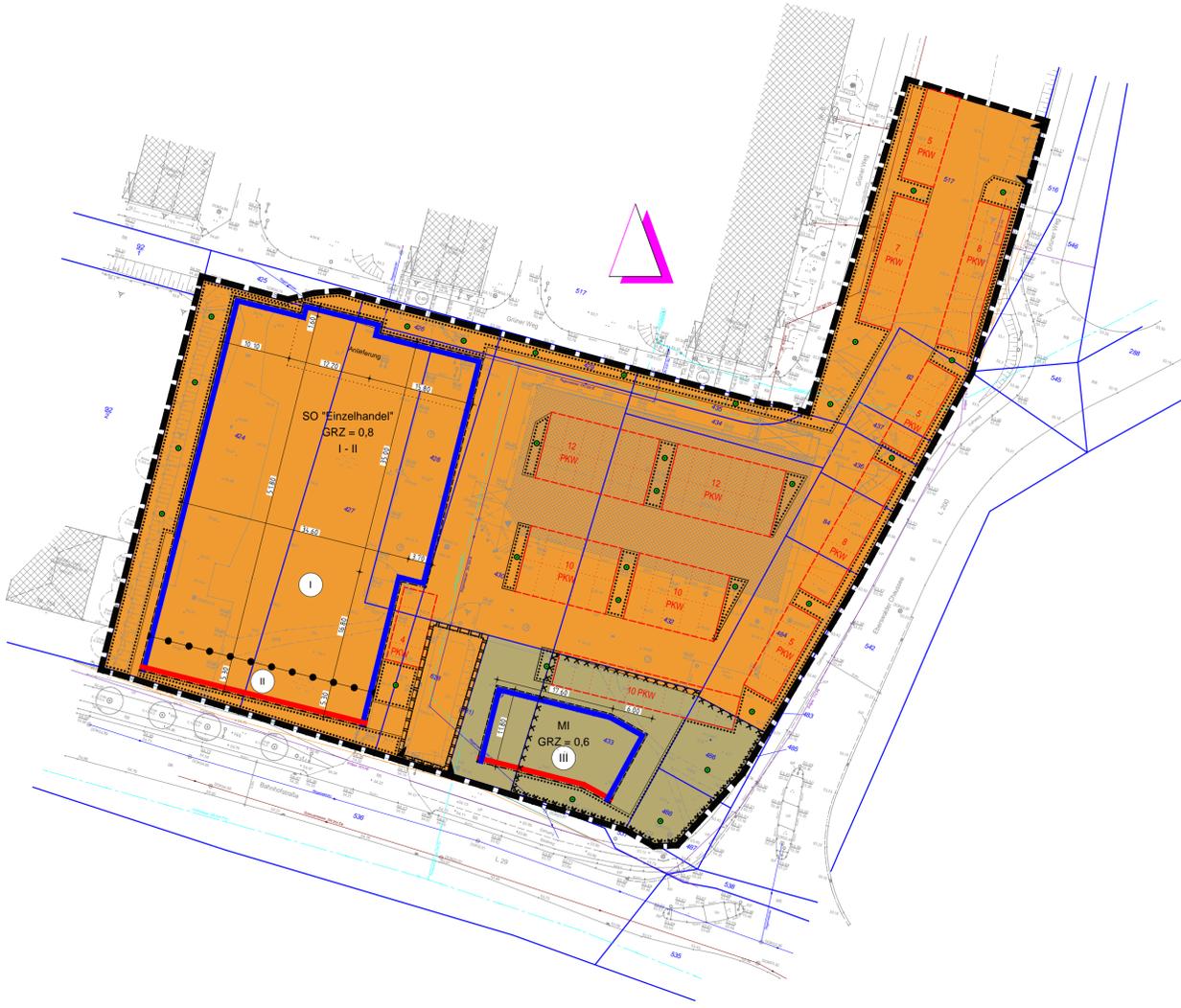


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## LEGENDE

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 und 11 BauNVO)

- Sondergebiet "Einzelhandel" (i. V. m. Textl. Festsetzung 1.1 bis 1.3)
- Mischgebiet (i. V. m. Textl. Festsetzung 1.4 bis 1.6)

### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 Abs. 2, 17, 19 und 20 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (i. V. m. Textl. Festsetzung 2.1)

① zwingende Anzahl der Vollgeschosse

### BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenzen

### VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

↔ Ein- und Ausfahrt

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. Textl. Festsetzung 4.1)
- neuanzupflanzender Baum

### SONSTIGE PLANZEICHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

- PKW Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Mischgebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Altlastenfläche "S06/12 Ehem. Tankstelle Biesenthal" - saniert

- Elektro
- Gas
- Schmutzwasser
- Trinkwasser
- Regenwasser
- Telekommunikation

### PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Wege
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 430 Geländehöhe vorhanden
- 54,27 Böschung
- Schacht
- Zaun vorhanden

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

- (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6; § 11 BauNVO)
- Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 1.300 qm mit ergänzenden, untergeordneten Angeboten wie Schank- und Speisewirtschaft.
  - In dem Sondergebiet sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen zulässig:
    - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
    - Schank- und Speisewirtschaft
    - Sozialräume für den Betrieb
    - Räume für die Verwaltung des Einzelhandelsbetriebes
  - Im SO „Einzelhandel“ sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten.
  - Im Mischgebiet sind Tankstellen unzulässig.
  - Im Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Verkaufsfläche eine Größe von 75 qm nicht überschreitet.
  - Vergügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Im Sondergebiet „Einzelhandel“ darf die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

## 3. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Mischgebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.
  - Im Mischgebiet sind an der Nordseite die Fenster von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt mit schalldämmten mechanischen Lüftungsanlagen mit einer Mindestluftwechselrate von 0,5/h<sup>3</sup> auszustatten oder es müssen in Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß Textlicher Festsetzung 3.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
  - Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind zur Abgrenzung und zur Auflockerung des Plangebietes als Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) neu anzulegen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden flächendeckend zu bepflanzen. In den Pflanzflächen sind 30 einheimische Laubbäume mit mindestens 14 bis 16 cm StU entsprechend Planzeichnung und Pflanzliste zu verorten. Im Bereich der Parkflächen sind großkronige schattenspendende Laubbäume zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

- (§ 81 BbgBO)
- Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten ist sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“ der Stadt Biesenthal zu halten.

## 6. Auf Landesrecht beruhende Regelungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 4 BbgWG auf den ausgewiesenen Pflanzflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

### Pflanzenliste - Geeignete einheimische Baumarten

Hochstämme		Ordnung
Acer campestre	Feldahorn	II
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Betula pendula	Sandbirke	I
Carpinus betulus	Hainbuche	II
Fagus sylvatica	Rotbuche	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Quercus petraea	Traubeneiche	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Ulmus glabra	Bergulme	I

## Hinweise ohne Normcharakter

- Bodendenkmale**  
Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen. Bei den Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
- Kampfmittel**  
Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittleräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch 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.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Artikel 1 zum Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013; Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)
- 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])
- Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (**Baumschutzsatzung**) vom 25. August 2006

# VERFAHRENSVERMEKE

## Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schofheide, den ..... Siegel Vermesser

## Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat ..... in ihrer Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Biesenthal, den ..... Siegel Amtsdirektor

## Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beurkundet.

Biesenthal, den ..... Siegel Amtsdirektor

## Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Biesenthal-Barnim vom ..... Ausgabe-Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal, den ..... Siegel Amtsdirektor



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neumarkt“ befinden sich folgende Flurstücke:  
Gemarkung: Biesenthal  
Flur: 5  
Flurstücke: 82; 84; 424; 425 tlw.; 426 tlw.; 427; 428; 429 tlw.; 430; 432; 433; 434; 435 tlw.; 436; 437; 484; 486; 488; 517 tlw.; 628; 629 (alt: 431)

Plangrundlage:		Dipl.-Ing. Christoph Kühne Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg Schloßgasse 2 / OT Fichtenflur * 16244 Scharbeide Tel. (0 33 35) 32 57 89 * Fax: (0 33 35) 45 12 29 * E-Mail: kued@vermessungsingenieur.de Stand: April 2012
Planungsphase:	<b>SATZUNG</b>	
Objekt:	<b>BEBAUUNGSPLAN "Neumarkt" Stadt Biesenthal</b>	
Auftraggeber:	Stadt Biesenthal vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim Berliner Straße 1 16359 Biesenthal	
Planung:		Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde Brunnenstraße 4 16225 Eberswalde Telefon 03334 203 - 0 Telefax 03334 203 - 111 E-Mail: sekretariat@ibe-eberswalde.de Internet: www.ibe-eberswalde.de
Planbezeichnung:	Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)	Objekt-Nr.: 610 182 Datum: 07. April 2016
Bearbeiter:	K. Müssig Dipl.-Ing. (FH)	Maßstab: 1 : 500 Blatt-Nr.: 1