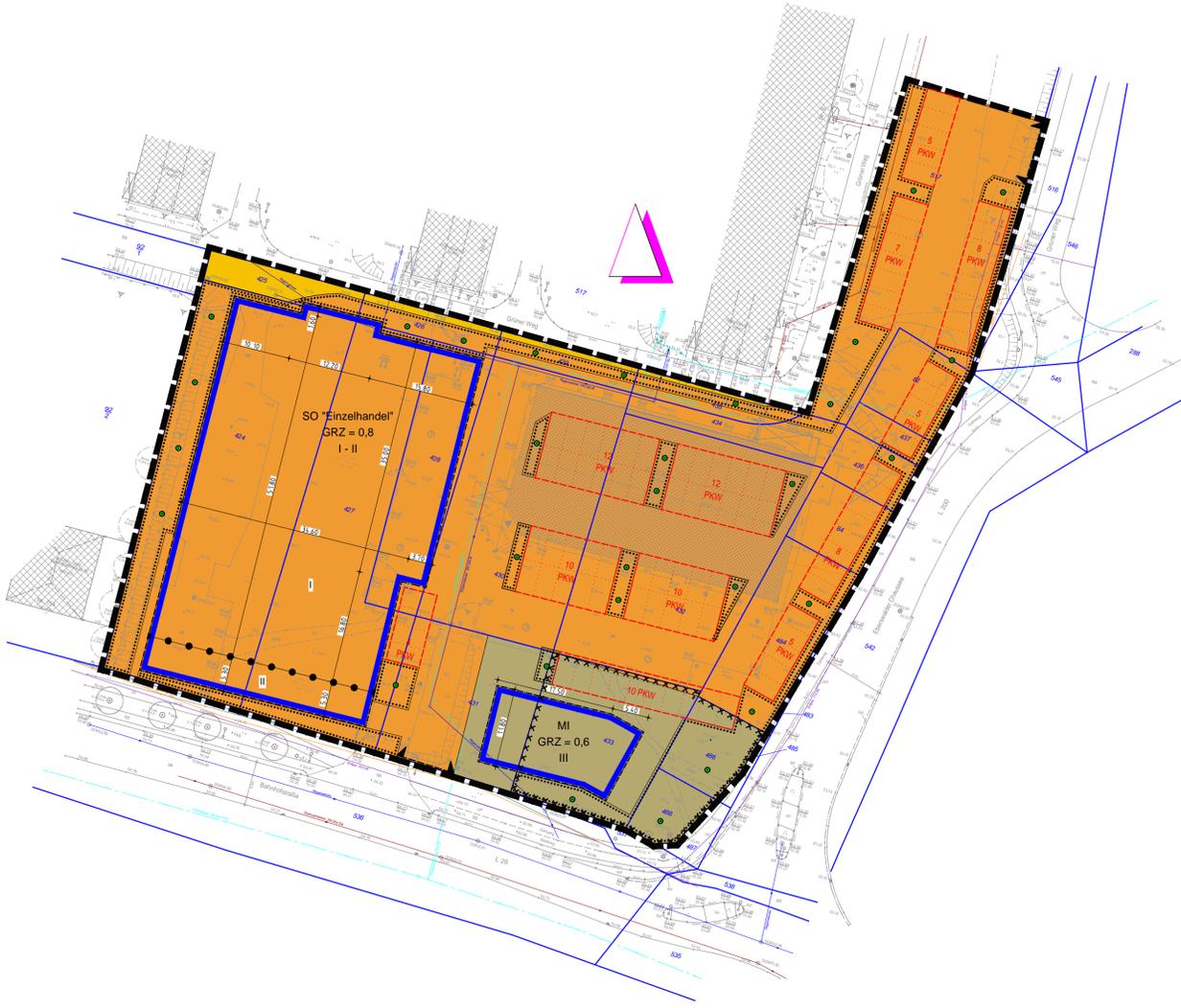


TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- Sondergebiet "Einzelhandel" (i. V. m. Textl. Festsetzung 1.1 und 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 und 2.2)
- I Max. Anzahl der Vollgeschosse

BAUGRENZEN

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

- Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 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)
- neuzupflanzender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

- PKW Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

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

- öffentliche Verkehrsfläche

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Wege
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Geländehöhe vorhanden
- 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 2 BauNVO)

- Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Im Mischgebiet ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Flächen mit Vorkkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für das Mischgebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R_{w,ext}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schalldämmbereich III erforderlich sind.
- 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	Robuche	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Quercus petraea	Traubeneiche	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Ulmus glabra	Bergulme	I

Hinweise ohne Normcharakter

1. Bodendenkmale

Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen. Bei den Erarbeiten 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).

2. 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 Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erarbeiten 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. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

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. II/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])

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.

Biesenthal, 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.

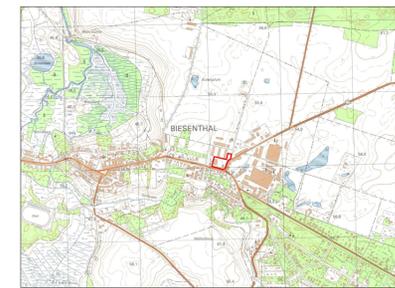
Biesenthal, den Siegel Amtsdirektor

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 bis 437; 484; 486; 488; 517 tw.:

Plangrundlage:		Dipl.-Ing. Christoph Kühne Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg Schöngartenweg 7 / OT Pöandorf * 15314 Scherbeck Tel. (0 33 35) 32 37 40 * Fax. (0 33 35) 41 32 20 * E-Mail: kuestar@t-online.de Stand: April 2012
Planungsphase:	ENTWURF	
Objekt:	BEBAUUNGSPLAN "Neumarkt" Stadt Biesenthal	
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 Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Planbezeichnung:	Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)	Objekt-Nr.: 610 182 Datum: Juli 2015
Bearbeiter:	K. Müssig Dipl.-Ing. (FH)	Maßstab: 1 : 500 Blatt-Nr.: 1