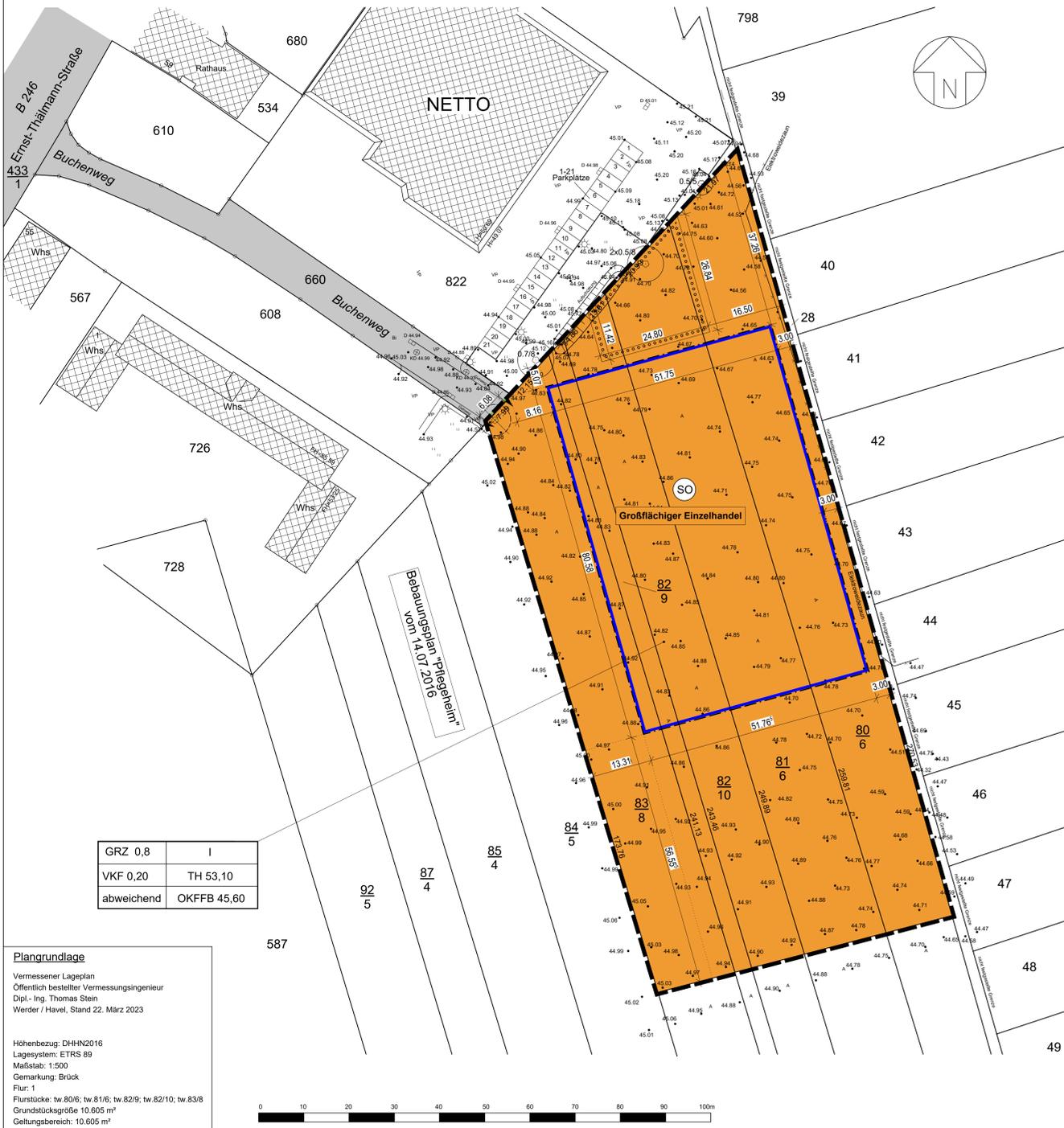


Teil A : Planzeichnung 1:500



GRZ 0,8	I
VKF 0,20	TH 53,10
abweichend	OKFFB 45,60

Plangrundlage
 Vermessener Lageplan
 Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur
 Dipl.-Ing. Thomas Stein
 Werder / Havel, Stand 22. März 2023

Höhenbezug: DHHN2016
 Lagesystem: ETRS 89
 Maßstab: 1:500
 Gemarkung: Brück
 Flur: 1
 Flurstücke: tw.80/6; tw.81/6; tw.82/9; tw.82/10; tw.83/8
 Grundstücksgröße: 10.605 m²
 Geltungsbereich: 10.605 m²

Weitere Hinweise
Hinweis Bodenfunde:
 Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverbürgungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1-2 BbgDSchG).
 Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
Hinweis Kampfmittel:
 Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV vom 23. November 1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
Hinweis Lichtmissionen:
 Die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (Lichtleitlinie) vom 16. April 2014, hier Punkt 7, ist anzuwenden.

Hinweis Baugrund:
 Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.
Hinweise Artenschutz:
 Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen, Gebüschbeseitigungen und alle damit verbundenen bauvorbereitenden Maßnahmen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
Hinweise Schallschutz:
 1. Warenanlieferungen und -entladungen für den Einzelhandelsbetrieb zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
 2. Die Öffnungszeiten für den Einzelhandelsbetrieb sind von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr begrenzt.
 3. Die Einkaufswagenboxen sind zu überdachen und zweiseitig zu schließen.
 4. Stellplätze mit E-Ladesäulen sind im südlichen Grundstücksbereich anzuordnen.
 5. Die Fahrgassen in der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren.

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauzonierungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Festsetzung durch Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 Kennzeichnung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ mit externer Nutzungsschablone
 VKF 0,20 Verkaufsfächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfäche im Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO), z.B. 0,20
2. Maß der baulichen Nutzung
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,8
 I höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. I
 TH Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
 OKFFB Oberkante Fertigfußboden baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Mindestmaß (§ 18 Bau NVO)
2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,8	I	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
VKF 0,20	TH 53,10	Verkaufsfächenfaktor VKF	Traufhöhe m. ü. DHHN 2016
abweichend	OKFFB 45,60	Bauweise	Oberkante Fertigfußboden m. ü. DHHN 2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungsslinie
 Ein- und Ausfahrtsbereich
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Darstellung ohne Normcharakter
 Bemaßung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen
 Bauliche Anlagen vorhanden
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksbezeichnung
 öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
 Baumbestand vorhanden
 zu fallender Baum

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“
 1. Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.
 2. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
 - Sozialräume für die Betriebe
 - Räume für die Verwaltung der Betriebe
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
 - Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
 In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:
 - Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - ladermäßig betriebene Handwerksbetriebe
 3. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfäche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste LEP HR v. 13.05.2019 als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)
TF 2 Verkaufsfächenbeschränkung im Sondergebiet " Großflächiger Einzelhandel"
 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfäche mittels Verkaufsfächenfaktor auf 0,20 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
 Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsfächenfaktors von 0,20 wird die maximal zulässige Verkaufsfäche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 2100 m² begrenzt.
II. Maß der baulichen Nutzung
TF3 Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN2016 durch Einschnitt im Teil A des B - Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut). Gebäude technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
III. Überbaubare Grundstücksfläche
TF4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen
 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Verbrauchermarkt erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdeckte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf bis zu 80 m betragen.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
IV. Grünordnerische Festsetzungen
TF5 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet
 Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind mindestens 6 Stck. Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 - mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 8 m² auszubilden. Es sind Arten der Pflanzenliste „Bäume zur Freiflächenbegrünung“ zu verwenden.
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2xv 60-100 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der Pflanzenliste „Sträucher“ zu verwenden.
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Pflanzenliste „Sträucher“

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Euonymus europaeus	Pflaferhülchen
Fraxulus alnus	Gemeiner Faulbaum
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris agg.	Wild-Birne

Pflanzenliste „Bäume zur Freiflächenbegrünung“

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Ulmus Hybride „New Horizon“	Resista-Ulme
Ulmus Hybride „Rebona“	Resista-Ulme
Ulmus Hybride „Florenza“	Resista-Ulme

V. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz
TF 5 Festsetzung Schallschutz
 Die Anlieferzone ist komplett einzuhausen und die bauliche Schließung hat mit einem offenbaren Eingangstor zu erfolgen.
 Die Schalldämmung der Wände / Dach muß mindestens Rw ≥ 30 dB betragen.
 Für das offene Eingangstor wird ein Schalldämm - Maß von Rw ≥ 15 dB festgesetzt.
 Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
 Tabelle zur TF 5 - Festsetzung Schallschutz

Schallquelle	Schalleistungspegel L _{wa} in dB (A)	Schalleistungspegel L _{eq} in dB (A)
Fortluft Backshop	59	60
Fortluft Prebackshop	59	60
Fortluft Leergutannahme	65	70
Fortluft Küche	63	65
Fettluftfuge Küche	76	80
Wärmepumpen	74 70 (Nachbetrieb)	80
Rückkühler	66	70
Lüftung Außenluftöffnung	57	60
Fortluftöffnung	66	70
Gehäuse Zuluft	60	65
Gehäuse Abluft	59	65

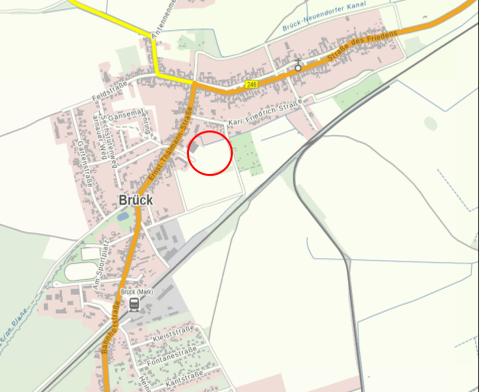
* Schalleistungsmaximalpegel bei Lüftungsgeräten von untergeordneter Bedeutung, konservativ berücksichtigen.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
VI. Festsetzung der Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019
 Tabelle
 Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-,Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel, Zeitungswaren und Bürobedarf)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektronische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.8	Spielwaren
52.49.1	Blumen-, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Bieepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrrad, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Fachzeilhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwwecke, Wasch-,Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchswaren
2.	Nicht zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagen Teile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Bautuben
50.40.3	Kraftäder, Kraftfahrzeuge und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.48.1	Beiz- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen-, Pflanzen und Saatgut: Bieepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Fachzeilhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralerzeugnisse

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Werder / Havel, den
 Dienstsigel ObVl Thomas Stein
 2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat den Bebauungsplan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ Stadt Brück bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung am beschlossen, . Die Begründung wurde gebilligt.
 Brück, den
 Dienstsigel Der Bürgermeister
 3. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom identisch ist.
 Brück, den
 Dienstsigel Der Bürgermeister
 4. Die Satzung zum Bebauungsplan 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 am im Amtsbüro für die Stadt Brück ortsdiebekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ Stadt Brück tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Brück, den
 Dienstsigel Der Bürgermeister

Bebauungsplan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ Stadt Brück



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab
 Quelle: © GeoBasis-DE/LBG 2024, dl-de/by-2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/by-2.0), Daten geändert

Planstand: Entwurf

Planträger	Amt Brück Ernst-Thälmann-Str. 59, 14822 Brück		
Lage des Plangebietes	Buchenweg 14822 Brück		
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534065 planung@unternehmensgruppen-hirt.de	Bearbeitet: A. Heitzmann-Voigt Planer: W. Hirt	
Maßstab 1:500	Plan-Nr. E 01	Datum 02.09.2024	H/B = 684 / 1166 (0,80m²)