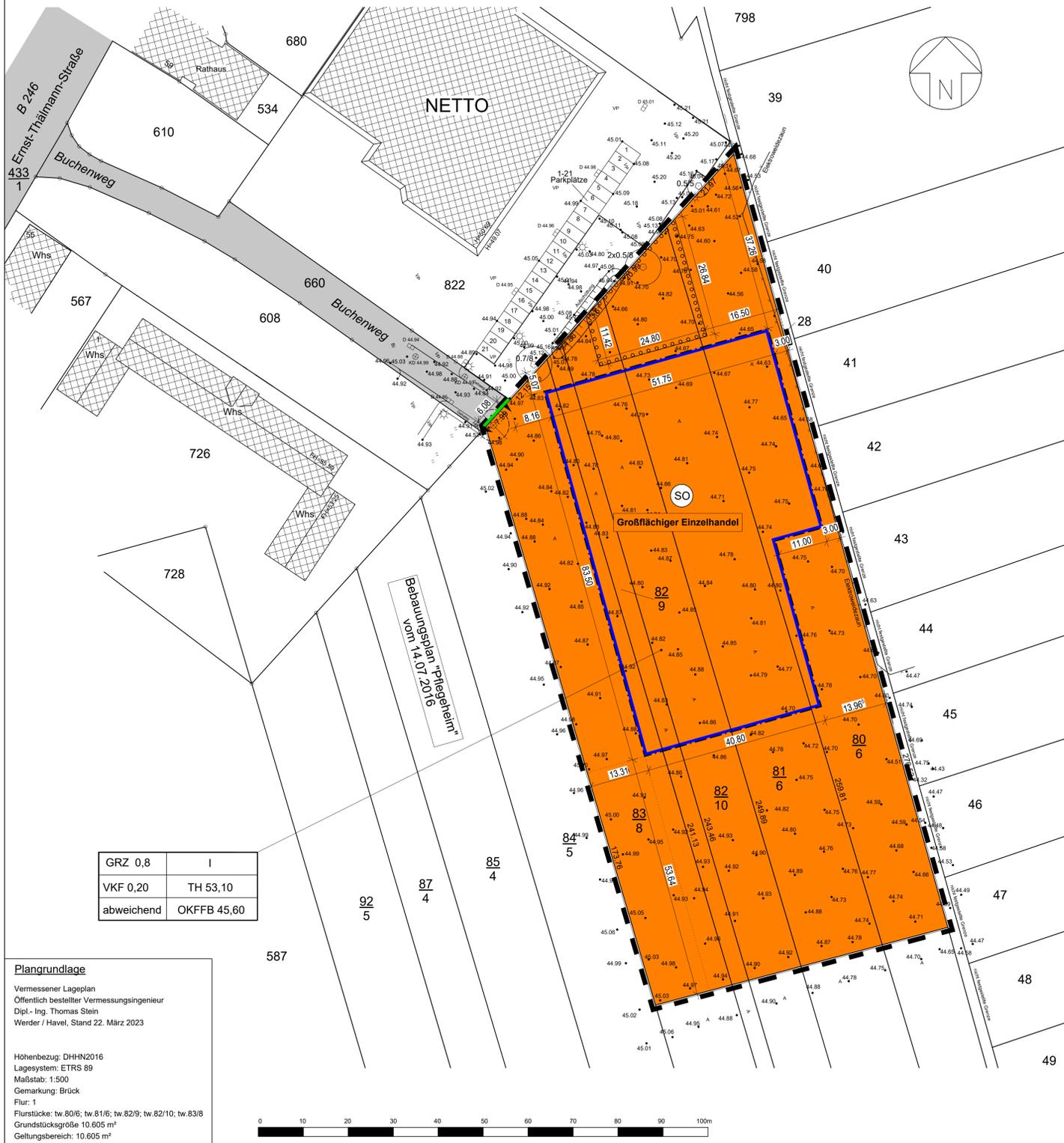


# Teil A : Planzeichnung 1:500



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

**Plangrundlage**  
 Vermessener Lageplan  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 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, Erdverfärbungen, 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 Entdeckungsorte 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 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 und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Hinweise Schallschutz:  
 Warenanlieferungen und -entladungen für den Einzelhandelsbetrieb zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.

Die Öffnungszeiten für den Einzelhandelsbetrieb sind von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr begrenzt.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (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 Planiinhalts, Planzeichnungsverordnung (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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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)
- SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
- Großflächiger Einzelhandel** Kennzeichnung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" mit externer Nutzungsschablone
- VKF 0,20** Verkaufsfächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfläche 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. 1
- 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)
- Straßenbegrenzungslinie**
- 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**
- 14,00** Bemaßung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen
- Bauliche Anlagen vorhanden**
- Flurstücksgrenze**
- 65** 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
  - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe
3. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche 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 Verkaufsflächenbeschränkung im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"**
- Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche 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 Verkaufsfläche 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 Einschrieb im Teil A des B - Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut). Gebäudetechnische 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. Überdachte 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 10 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 ist die Baumart Ulmus Hybride „New Horizon“ 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 Gehölzliste „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      | Pfaffenhütchen       |
| Frangula alnus          | Gemeiner Faulbaum    |
| Malus sylvestris agg.   | Wild-Apfel           |
| Prunus spinosa          | Schlehe              |
| Pyrus pyramidalis       | Wild-Birne           |

# VI. Festsetzung der Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019

Tabelle 1  
 Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente	
1.1	<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>
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	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, 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	Fahrer der, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Fach Einzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Bauböden
50.40.3	Kraftfäher, Krafttraktoren 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
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Fach Einzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralerzeugnisse

# Bebauungsplan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ Stadt Brück



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab  
 Quelle: WebAtlasDE vom Juli 2023, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2.0

# Planstand: Vorentwurf

Auftraggeber	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@unternehmensgruppe-hirt.de		Bearbeitet: A. Heitzmann-Voigt Planer: W. Hirt
Maßstab 1:500	Plan-Nr. E 01		Datum 27.10.2023