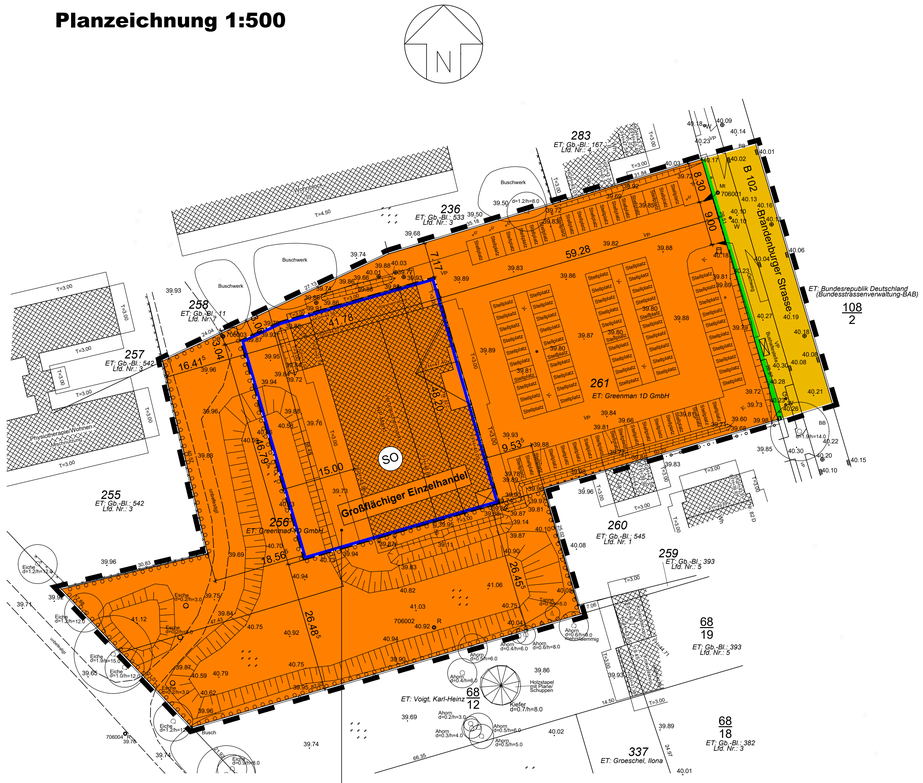
Gemeinde Golzow
1.Änderung Bebauungsplan Kirchfeld
Bereich "Verbrauchermarkt Brandenburger Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A
Planzeichnung 1:500



GRZ 0,8	I
VKF 0,146	TH 45,00

Plangrundlage

Vermessener Lageplan
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Stefan Kegler
Rathenow, Stand März 2020

Höhenbezug: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Pernitz
Flur: 3
Flurstücke: 256, 261, 108/2 teilw.
Grundstücksgröße Flstk. 256, 261: 8698 m²
Geltungsbereich: 9585 m²

Planzeichenerklärung

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.3 BauNVO 1990/2013))

SO — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Großflächiger Einzelhandel — Kennzeichnung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" mit externer Nutzungsschablone

VKF 0,146 — Verkaufsflächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO), z.B. 0,145

2. Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO1990/2013)

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 DHHN92 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,8	I
VKF 0,146	TH 45,00

Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
Verkaufsflächenfaktor VKF	Traufhöhe DHHN 2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO1990/2013)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche öffentlich

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)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

16.31 — Bemaßung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen

Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Bauliche Anlagen vorhanden

Flurstücksgrenze

Baumbestand vorhanden

Zum Abriss vorgesehene Gebäude

205 — Flurstücksbezeichnung

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

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:
- Dienstleistungsbetriebe
- 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 Sortimentliste (Brandenburger Liste) als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und §14 BauNVO1990/2013)

TF 2 Verkaufsflächenbeschränkung im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,146 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO1990/2013)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,146 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1270 m² begrenzt.

II. Maß der baulichen Nutzung
TF3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN92 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 Ablufantlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 BauNVO 1990/2013)

III. Überbaubare Grundstücksfläche
TF4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind die für den Vollsortimenter erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 1990/2013)

IV. Grünordnerische Festsetzungen
TF5 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 13 Stck. Laubbäume in der Mindestpflanzqualität, Stammumpfang 16-18 cm, im Wechsel anzupflanzen.

Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

(Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Pflanzenliste 1 - Bäume zur Freiflächenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Ulmus Hybride "New Horizon"	Resista-Ulme
Ulmus Hybride "Rebona"	Resista-Ulme
Ulmus Hybride "Fiorente"	Resista-Ulme

VI. Festsetzung der Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019

Tabelle 1
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 Bürozwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
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	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	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2.	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 Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile 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 Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

Weitere Hinweise

1. 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 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).

2. Kampfmittel
Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flurstücken 256, 261 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) in der Neufassung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. IS.1328)

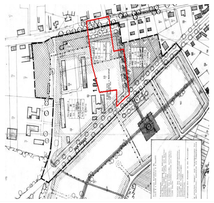
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 GVBl. I/17 Nr. 28)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gemeinde Golzow
1.Änderung Bebauungsplan Kirchfeld
Bereich
"Verbrauchermarkt Brandenburger Straße"

Amt Brück

Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes Grundlage Brandenburgviewer 11/2020 ohne Maßstab



Planzeichnung aus rechtskräftigen B-Plan Kirchfeld von 11/1993 mit Markierung des Änderungsbereiches ohne Maßstab

Planstand: Entwurf

Auftraggeber	Amt Brück Ernst-Thälmann-Str. 59, 14822 Brück
Lage des Plangebietes	Brandenburger Straße 14778 Golzow
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534065 Fax 534069 planung@unternehmensgruppe-hirt.de
Bearbeitet:	A. Heitzmann-Voigt
Planer:	W. Hirt
Maßstab 1:500	Plan-Nr. E 01
Datum	19.04.2021

H/B = 555 / 1055 (0.59m²)

Allplan 2020