

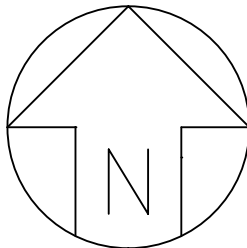
# Gemeinde Golzow

## 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 Kögler  
Rathenow, Stand März 2020

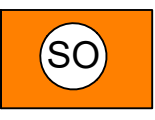
Höhenbezug: DHHN 2016  
Lagesystem: ETRS 89  
Maßstab: 1:500  
Gemarkung: Pernitz  
Flur: 3  
Flurstücke: 256, 261, 108/2 teilw.  
Grundstücksgröße Flstk. 256, 261: 8698 m²  
Geltungsbereich: 9585 m²

## Planzeichenerklärung

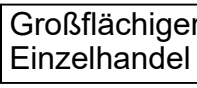
### Festsetzung durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet  
nach § 11 Abs. 2 BauNVO



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 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 Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

#### 2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

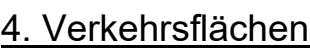
GRZ 0,8	I	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
VKF 0,146	TH 45,00	Verkaufsflächenfaktor VKF	Traufhöhe DHHN 2016

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)



Straßenbegrenzungslinie



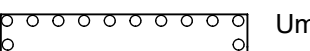
Straßenverkehrsfläche öffentlich



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)



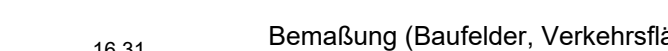
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6. Sonstige Planzeichen



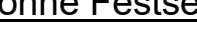
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

#### Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



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

#### Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Bauliche Anlagen vorhanden



Flurstücksgrenze



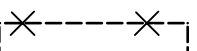
Baumbestand vorhanden



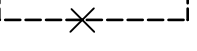
Zum Abriss vorgesehene Gebäude



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksbezeichnung



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
- Iadenmäßig 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 (Tabelle 1 gemäß LEP HR) als Randsortiment 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 Verkaufsflächenfaktor auf 0,146 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 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 DHHN 2016 durch Einschieb 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 Vollsormenter erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

### 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, Stammumfang 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 Bürozwewecke
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	Haushaltgegenstände (ohne Garten und Campingmöbel, Bedarfartikel 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 Fach Einzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwewecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
2.	Nicht zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenanteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerdächchen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Fahrradteile 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

## 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).

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.

3. Beleuchtung  
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014) Folgendes zu beachten:  
- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft  
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)  
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogenlampen)  
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten  
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

4. Denkmalschutz  
Es bestehen im Plangebiet denkmalschutzrechtliche Anforderungen.  
Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1, 19 des BbgDSchG ist zu beantragen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Golzow vom 19.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 7/2020 für das Amt Brück am 10.07.2020 erfolgt.

Brück, den

Dienstsiegel

Der Amtsdirektor

Brück, den

Dienstsiegel

Der Amtsdirektor

Brück, den

Dienstsiegel

Der Amtsdirektor

Brück, den

Dienstsiegel