

# Gemeinde Golzow

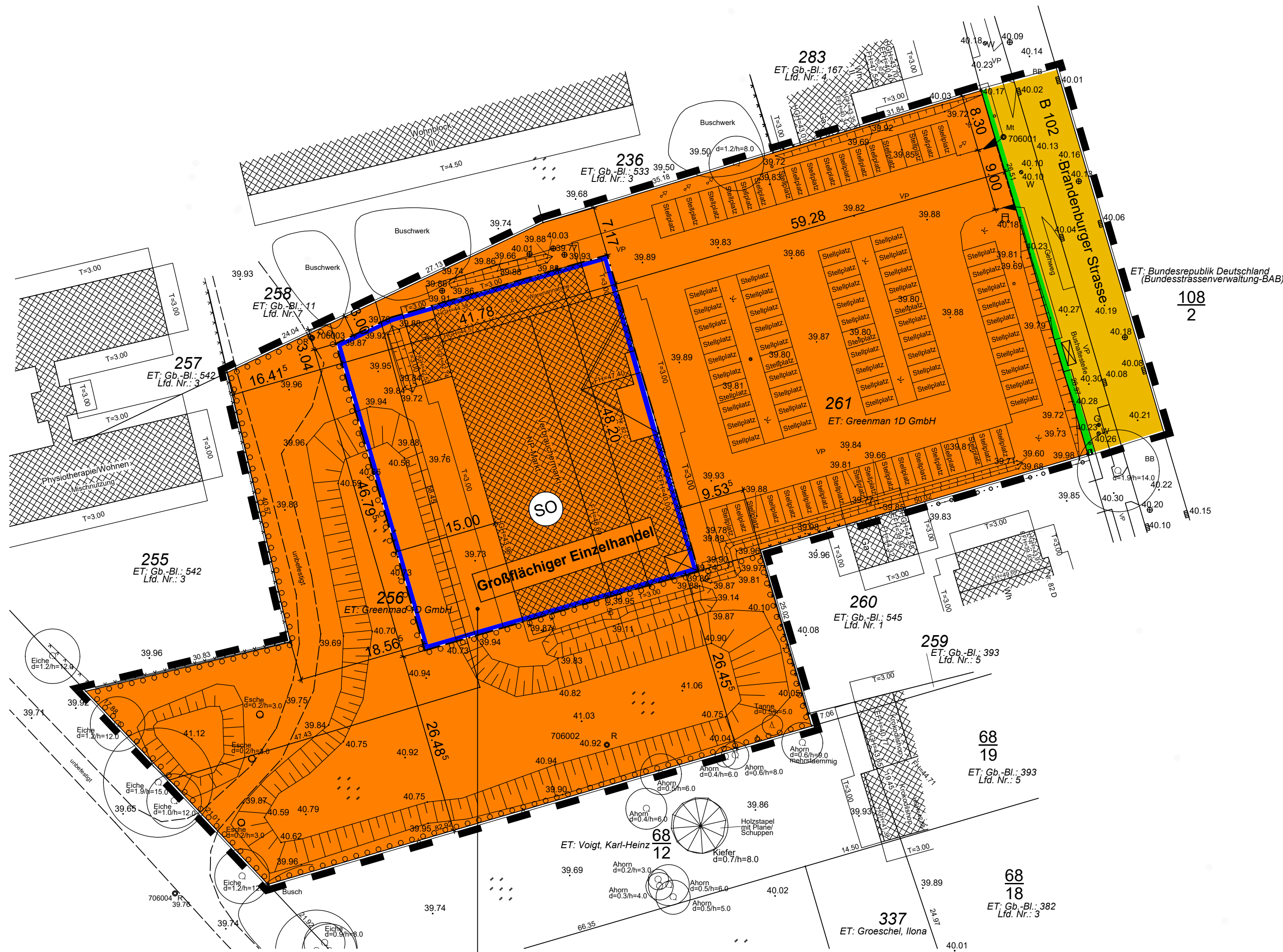
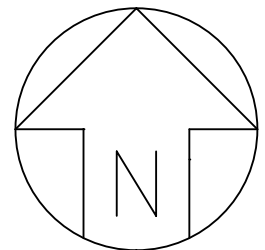
## 1. Änderung Bebauungsplan "Kirchfeld"

## 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: DHN 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

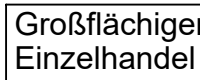
### Festsetzung durch Planzeichen

#### 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 der Kartengrundlage  
zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN92  
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)

#### 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)

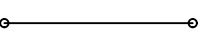
#### Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

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

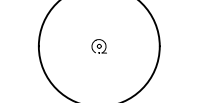
#### Allgemeine Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



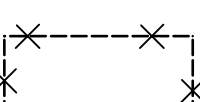
Bauliche Anlagen vorhanden



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 Warenlieferung 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 Sortimentsliste (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 und §14 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). 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 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)

### 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 Bürozwwecke
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 Grilleräte 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 Bürozwwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

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	Kraftäder, Kraftfahrteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grilleräte 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	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). 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

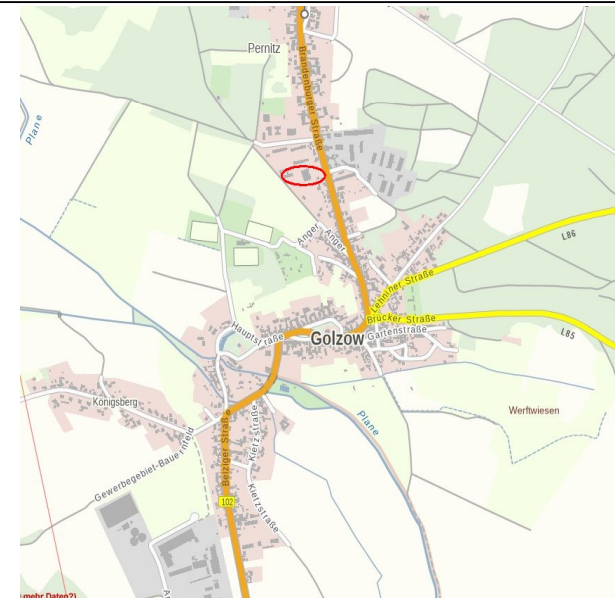
Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr.5)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. IS.3908)

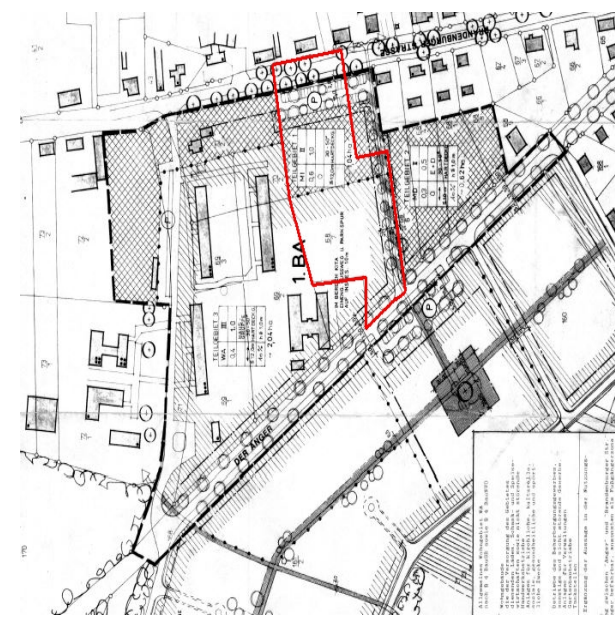
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 GVBl. I/17 Nr. 28)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchG) 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

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



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



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

## Planstand: Entwurf

Auftraggeber	Amt Brück Ernst-Thälmann-Str. 59, 14822 Brück	Bearbeitet:
--------------	--	-------------