

Teil B Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Die zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe dienen vorwiegend der Nahversorgung und sind begrenzt auf einen Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Backshop. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und des Backshops beläuft sich auf insgesamt 1.000 m².
 Gemäß Schwedter Sortimentsliste, sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
 - Arzneimittel und apothekenübliche Waren
 - Schnittblumen
 - Zeitungen, Zeitschriften
 Gemäß Schwedter Sortimentsliste, sind folgende zentrenrelevante Sortimente zulässig:
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
 - Baby-, Kinderartikel
 - Sportartikel, Sportkleingeräte
 - Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
 - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
 - Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten
 - Uhren, Schmuck
 - Foto- und Videoartikel
 - Optische Erzeugnisse
 - Musikinstrumente
 - Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton-/ Bildträger
 - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
 - Computer, -teile, Peripherie, Software
 - Kinderwagen
 Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente der nicht der Nahversorgung dient, darf 10 % nicht überschreiten.
 Der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen und Einkaufswagenboxen sind zulässig.
 (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) ist die Errichtung eines Hauptbaukörpers mit einer maximalen Grundfläche (GR) bis zu 1.500 m² zulässig.
 (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO)
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Flächen für die Anlieferung sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,7 der Sondergebietsfläche entspricht.
 (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für Aufbauten für Werbeanlagen, ist ausnahmsweise zulässig.
 (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen und auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) ist das Dach des Hauptbaukörpers auf einer Fläche von mindestens 1.000 m² durch extensive Bepflanzung zu begrünen.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) sind mindestens 13 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) sind die Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen mit Rasenansatz zu begrünen. Die Anlage von Versickerungsmulden ist zulässig.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 230 m² große Strauchfläche aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Je 5 Quadratmeter ist ein Strauch der Qualität LSTR 80-100 anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste wird empfohlen.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- In der Öffentlichen Grünfläche sind mindestens sieben hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen A-B-C-D, innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) und der öffentlichen Grünfläche zulässig.
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde (Siedlung der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit und Slawenzeit). Für Erdengriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe (nur: außerhalb der ehem. DDR-zeitlichen Bebauung) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzfachliche Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Bebauungsplan "Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße" Stadt Schwedt / Oder

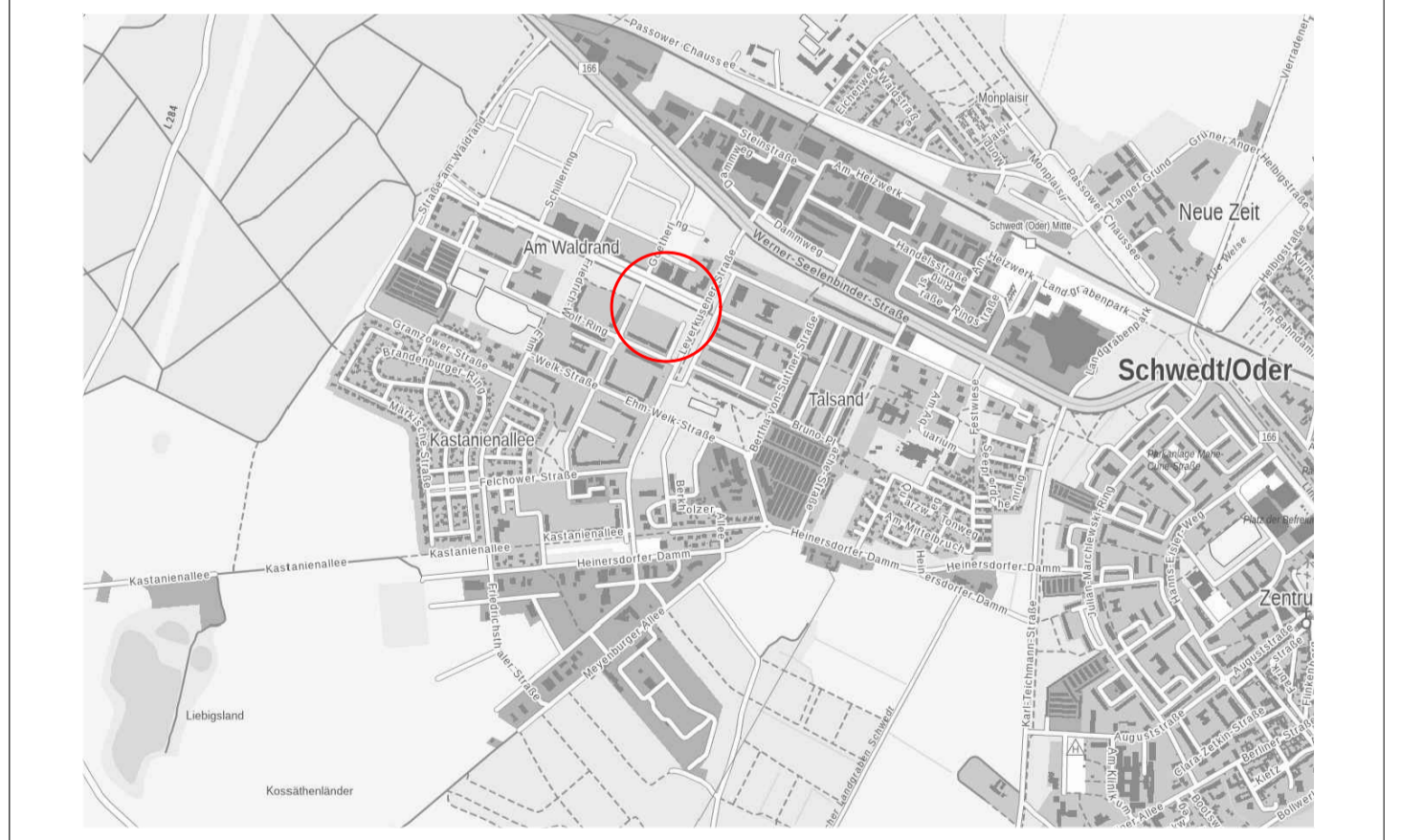
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
so Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 GR = 1.500 m² Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 FH = 10 m Firsthöhe über NHN als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- Baugrenzen
B Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen
St Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
St Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
St Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen
GFL Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
St Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
St Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GFL mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
B Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
A-B Abgrenzung für Anlagen von Außenwerbung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
St Verbindung von Gebieten

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 (BauNutzungsverordnung - 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 (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)



Übersichtsplan (o. M.) zum Bebauungsplan "Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße" der Stadt Schwedt / Oder

Stand | Februar 2022 -Entwurf-

Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße

Stadt Schwedt / Oder

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
 Schwedt/Oder Bürgermeister
 (Datum / Siegel)
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Schwedt/Oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 (Datum / Siegel)
- Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az erteilt.
 Schwedt/Oder Bürgermeister
 (Datum / Siegel)
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Schwedt/Oder Bürgermeister
 (Datum / Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Schwedt / Oder bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Schwedt/Oder Bürgermeister
 (Datum / Siegel)

Zeichenerklärung (allgemein)

	Laubbäume		Pflanzgrenze
	Nadelbäume		Mauer
	E-Kaestel		Mauer über 10m (DIN 92)
	Anlage		vorhandene Bebauung
	Straßenschild		Bbschung
	Verkehrsschildchen		
	Fahnenmast		
	Schieber		
	Unterflurhydrant		
	Oberflurhydrant		
	Einlauf		Wohnhaus + Geschosshöhe
	Schacht		massive Bauweise
	E-Kaestel		Schotterbett
	Pfahl		Schotterbett
	Gasschieber		Gerinne
	Wasserpumpe/Brunnen		Offroad - Starkante Fertigfußboden ED
			Bspöhe
			Flächhöhe

Die Angabe einer ortsnahen Bepflanzung ist nur dann zulässig, wenn die Pflanzgrenze der Bepflanzung mit der Bepflanzung des Katasters übereinstimmt. Die Angabe einer ortsnahen Bepflanzung ist nur dann zulässig, wenn die Pflanzgrenze der Bepflanzung mit der Bepflanzung des Katasters übereinstimmt.

Auswahl gebietsheimischer Bäume (gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Pflanzliste:	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Sand-Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Haselnuss	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus spec.
	Schmalblättrige Ölweide	Elaeagnus angustifolia
	Färbginstert	Genista tinctoria
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
	Holz-Apfel	Malus silvestris
	Wald-Kiefer	Pinus silvestris
	Schlehe	Prunus spinosa
	Weißelkirsche	Prunus mahaleb
	Wild-Birne	Pyrus pyraster
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Apfelrose	Rosa rugosa
	Hechtrose	Rosa glauca
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Winter-Linde	Tilia cordata