

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch sonstige Bildungs- und kulturelle Nutzungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch Wohnungen für Bedienstete zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
3. Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellplätze“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdige Stellplätze und Garagegebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
4. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „A“ ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.950 m² zulässig.
5. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „B“ ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- 6. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
7. Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionsporthalle“ und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 8. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
9. Für das Sondergebiet „Einzelhandel“, die Fläche für den Gemeinbedarf, die Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionsporthalle“ und die Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen

- 10. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen und sonstige Grünelemente

- 11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Gehölzfläche“ mit der Kennzeichnung „B“ sind Nebenanlagen, die überwiegend der Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität dienen, ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 2 BauNVO)
12. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Platz“ sind Fuß- und Radwege sowie Platzflächen mit den dazugehörigen Nebenanlagen, die sich der Zweckbestimmung der Grünfläche unterordnen, mit einer versiegelten Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 13. Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionsporthalle“ und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind mindestens 60 % der Bruttodachflächen von Hauptanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 14. Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“, der Fläche für den Gemeinbedarf, der Flächen für Sport- und Spielanlagen, der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist eine Bepflanzung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeldungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 15. Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Festwiese“ und innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind mit Gehölzen gemäß Pflanzlisten „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) und „Sträucher“ zu bepflanzen. Es ist ein Strauch mit einer Höhe von 100-150 cm auf 1 m² zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin ist in den Flächen je 100 m² ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 16. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Erholung und Sport“ ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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).

- 17. Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der Pflanzliste „Bäume“ (Obstbäume, klein- und großkronige Laubbäume) und „Sträucher“ im Verhältnis von mindestens 1:1 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sollen folgende Qualität aufweisen: Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm und Sträucher einer Höhe von 100-150 cm. Ausnahmen von der Ersatzpflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit für angrenzende Nutzungen zugelassen werden. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Abstandsgrün entsteht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 18. Die innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ gelegenen ebenerdigen Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene sechs Pkw-Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste „Bäume“ (großkronige Laubbäume) zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Sie sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 19. Innerhalb der Planstraße sind insgesamt mindestens 35 Bäume der Pflanzliste „Bäume“ (großkronige Laubbäume) als Baumreihe zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Immissionsschutz

- 20. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen (wie zentrale Be- und Entlüftungsanlagen oder kontrollierte Raumbelüftung) vorzusehen. Schalldämmende Lüftungsanlagen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 21. Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind die Fassaden eines Garagegebäudes zur Sicherung des Schallschutzes mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB(A) auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 22. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionsporthalle“ sind die Fassaden des Sporthalleanteils zur Sicherung des Schallschutzes mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A), einschließlich Fenstern, Türen und technischer Belüftungseinrichtung, auszuführen. Fenster des Sporthalleanteils dürfen nicht zu offen sein. Die Dächer haben jeweils ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen. Abweichungen sind zulässig, sofern der erforderliche Schallschutz gemäß Sportanlagenimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV) nachgewiesen werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimaschutz

- 23. Im Sondergebiet „Einzelhandel“, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Multifunktionsporthalle“ und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind bei der Errichtung von Gebäuden die Bruttodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 Prozent mit Solaranlagen zu bedecken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Innerhalb der gesamten Flächen des Geltungsbereiches nördlich der Bahnhofstraße befindet sich das Bodendenkmal Grabfeld Eisenzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte und Schlachtfeld Neuzett, welches im Sinne von § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist. Das Bodendenkmal wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Bodendenkmalnummer 130440 geführt.

Pflanzlisten

Pflanzliste Bäume:

Table with 2 columns: Pflanzliste Bäume (Obstbäume) and corresponding tree names like Malus sylvestris, Prunus avium, Prunus cerasus, Prunus domestica, Pyrus communis.

Laubbäume (kleinkronig)

Table with 2 columns: Laubbäume (kleinkronig) and corresponding tree names like Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Crataegus l.S., Fraxinus ornus, Sorbus aria, Sorbus intermedia.

Laubbäume (großkronig)

Table with 2 columns: Laubbäume (großkronig) and corresponding tree names like Acer platanoides, Carpinus betulus, Celtis australis, Liriodendron tulipifera, Platanus hispanica, Quercus cerris, Robinia pseudoacacia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Ulmus laevis, Ulmus minor.

Pflanzliste Sträucher:

Table with 2 columns: Pflanzliste Sträucher and corresponding shrub names like Cornus sanguinea, Cornus mas, Corylus avellana, Euonymus europaea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes rubrum, Ribes uva-crispa, Rhamnus cathartica, Rosa carina, Rosa corymbifera, Rosa rugiflora, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Sarothamnus scoparius, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertretung hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Abdruck im Amtsblatt.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde beteiligt.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 5. Die Gemeindevertretung hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung beschlossen.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom bis ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Großbeeren, den Bürgermeister

- 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Ähregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 8. Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 9. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Großbeeren, den Bürgermeister

- 10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

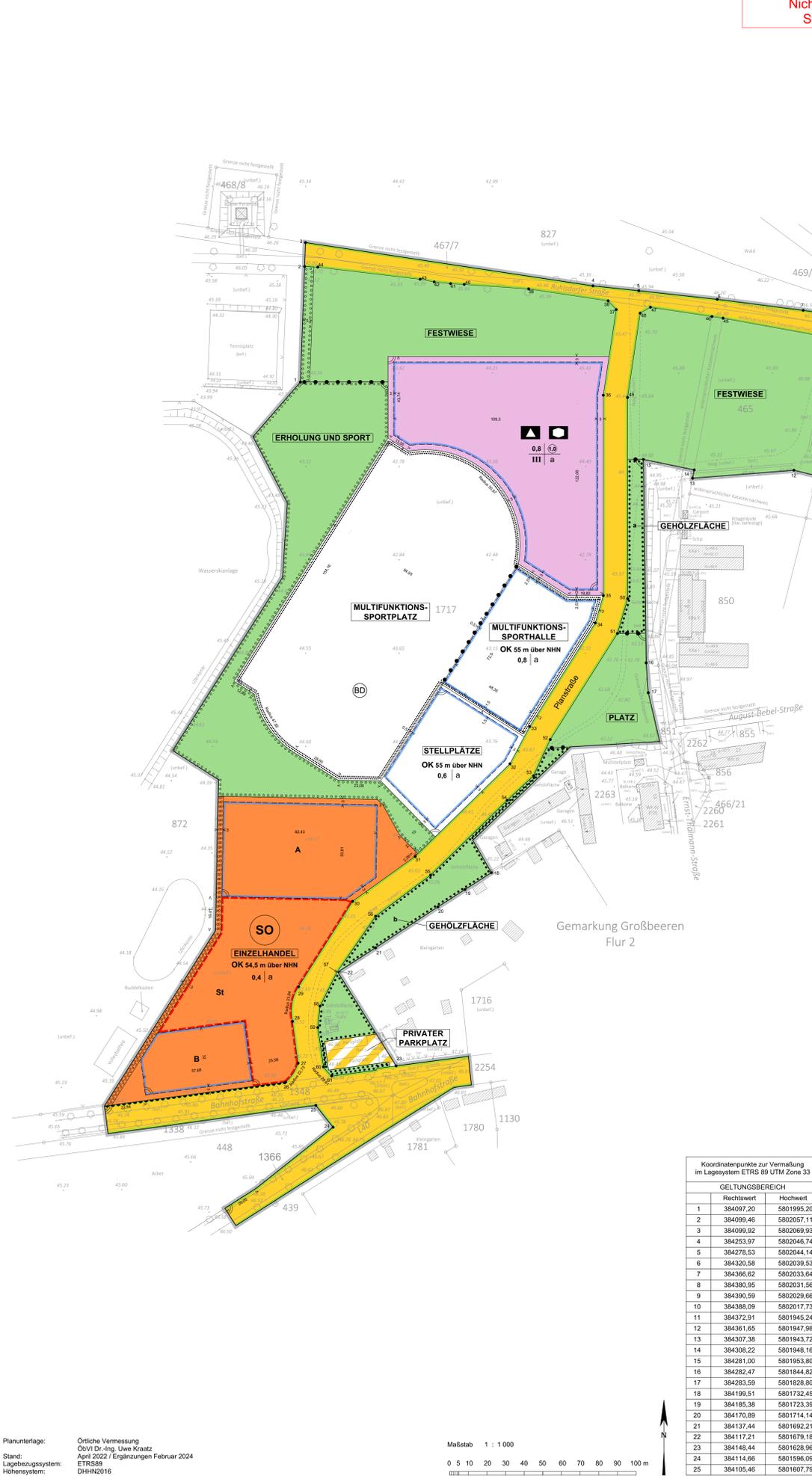
Großbeeren, den Bürgermeister

Katastervermerke

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthotikell ist eindeutig möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck, Unterschrift)

Planzeichnung



ENTWURF
Nicht rechtsverbindlich!
Stand: 11.09.2024

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet

EINZELHANDEL z.B. Zweckbestimmung Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

1,0 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OK 55 m über NN Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

SPORTPLATZ z.B. Zweckbestimmung Sportplatz

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

PRIVATER PARKPLATZ Zweckbestimmung Privater Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

FESTWIESE z.B. Zweckbestimmung Festwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen besonderer Nutzung

GARAGENGEBÄUDE z. B. Zweckbestimmung Garagegebäude

Flächen für Stellplätze

Kennzeichnungen und Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Planunterlagen

Flurstücksangabe, -nummer

Nadel- und Laubbaum

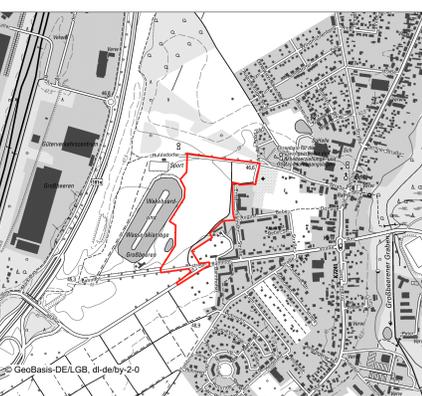
Höhepunkt über NN

Bauliche Anlagen, Geschosshöhe

Böschung

Zaun, Hecke

Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Großbeeren

Bebauungsplan „Bildungs-, Kultur- und Sportcampus an der Alten Bahnhofstraße“

Entwurf

Stand 11.09.2024

Planbearbeitung: PFE - Büro für Stadtplanung www.pfe-berlin.de



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

Table with 3 columns: Flurstücknummer, Rechtswert, and Hochwert. Lists street area data for various parcels.

Koordinatenpunkte zur Vermaßung im Lagesystem ETRS 89 UTM Zone 33

Table with 3 columns: Flurstücknummer, Rechtswert, and Hochwert. Lists coordinate points for various parcels.

Maßstab 1 : 1 000

