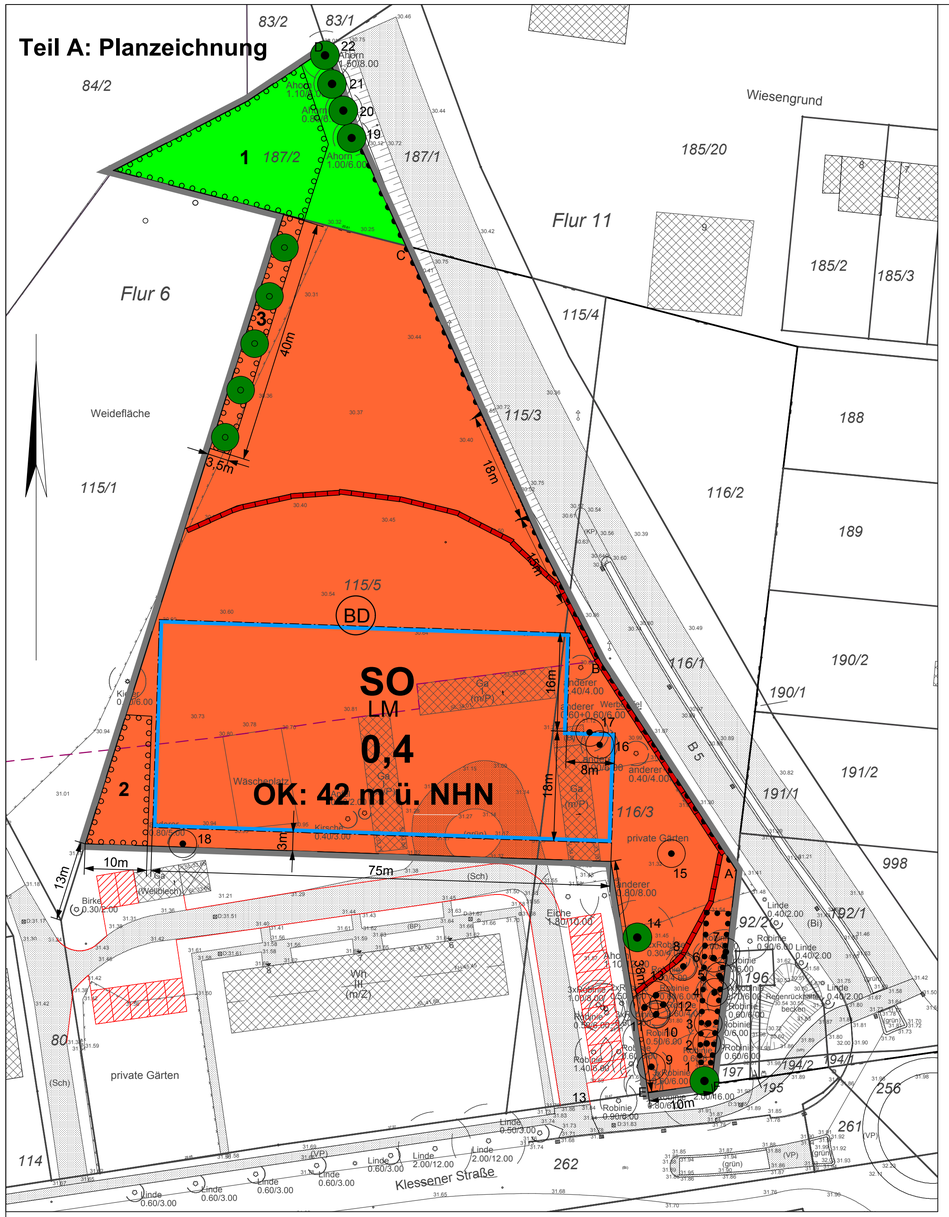
Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsart
   - SO LM — Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt
   - private Grünfläche
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - OK — Höhe der Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß
3. Baugrenzen
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen und Stellplätze
   - Ein- und Ausfahrtbereich
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
   - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   - Erhaltung von Bäumen
   - Neupflanzung von Bäumen
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- (BD) — Bodendenkmalbereich

HINWEISE

- geschützter Baum (vgl. Kapitel 7.2 der Begründung)
- nördliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- mögliche Anordnung geplanter neuer Garagen

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- 4m — Abstandsmaß
- Nordpfeil

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

- vorhandenes Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- 116/3 — Flurstücksnummer
- 31,57 — örtlich gemessene Höhe
- Laubbaum
- Böschung
- Einfriedung

Teil B: Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt inkl. eines Ergänzungsgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.300 m² zulässig. Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente der "Friesacker Sortimentsliste" anzubieten. Nahversorgungsrelevante Sortimente der "Friesacker Sortimentsliste" sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel, Zeitungen, Zeitschriften, pharmazeutischer Bedarf, Bücher, Papier und Schreibwaren.

1.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

1.2.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Die zulässige Höhe der Oberkante des Gebäudes darf durch untergeordnete technische Aufbauten um maximal 2 m überschritten werden.

1.4 Straßenbegrenzungslinie

1.4.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten ABCD und EF ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

1.5.1 Alle Zufahrten im Plangebiet sind nur asphaltiert auszuführen.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Die Bäume und Sträucher innerhalb der Bindungsfläche sind zu erhalten.

1.6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 1 sind mindestens 11 heimische Laubbäume als Hochstamm und je 1,5 m² Pflanzfläche mindestens ein heimischer Strauch zu pflanzen.

1.6.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 sind mindestens 3 Resista-Ulmen *(Ulmus Hybride "New Horizon", "Rebona" oder "Fiorente")* und je 6 m² Pflanzfläche mindestens eine Salweide Salix caprea als Strauch zu pflanzen.

1.6.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 3 ist ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen mit 5 heimischen Laubbäumen als Hochstamm und heimischen Sträuchern anzulegen. Je 1,5 m² Grünstreifenfläche ist mindestens ein heimischer Strauch zu pflanzen. Es wird empfohlen, als Laubbäume Säulen-Ebereschen *(Sorbus aucaparia "Fastigiata")* zu pflanzen.

1.6.5 Bei Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 1.6.2 und 1.6.4 sind ausschließlich Arten der Anlage 1 zum Gehölzerlass Brandenburg vom 15.07.2024 (Abl. Nr. 31, S. 667ff.) zu verwenden.

1.6.6 Der Mindeststammumfang für Baumpflanzungen beträgt 14 cm. Die Bäume sollen in der Mindestqualität 3xv mit Ballen gepflanzt werden. Sträucher sind in der Mindestqualität 60/80 auszuführen. Die Sträucher sollen in der Mindestqualität 2xv gepflanzt werden.

1.6.7 Die Bepflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen sind spätestens innerhalb des folgenden Jahres nach Baufertigstellung abzuschließen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.8 Im Geltungsbereich sind an den Fassaden des Marktgebäudes mindestens 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und mindestens 5 Fledermauskästen für Sommer- und Zwischenquartiere als Vorhang- oder Einbaukästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

1.6.9 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen in zu begrünenden Mulden auf dem Grundstück selbst zu versickern.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Am Ein- und Ausfahrtbereich sowie an der Klessener Straße (Zugang für Fußgänger und Radfahrer) sind jeweils ein bis zu 40 m über NHN hoher Pylon für Eigenwerbung des Sondergebietes zulässig. Nur östlich der überbaubaren Grundstücksfläche sind Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 41 m über NHN zulässig.

3. HINWEISE ZU NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmal

3.1.1 Das Bodendenkmal ist zu erhalten. Alle Veränderungen von Bodennutzungen bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen ist. Siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 3.7 der Begründung unter Bodendenkmal.

4. HINWEISE ZU ERFORDERLICHEN ARTENSCHUTZMAßNAHMEN

4.1 Die Zauneidechsen im Plangebiet sind vor Beginn der Baufeldfreimachung durch fachlich qualifiziertes Personal abzufangen und in die vorbereitete Renaturierungsfläche Berhardinenhof umzusiedeln.

4.2 Das Fällen und Abschneiden von Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Hochbauten sind nur in der Zeit vom 01.10 bis 01.02 zulässig.

4.3 Ein Kraneinsatz zur Errichtung des Marktgebäudes ist nur in der Zeit von Ende August bis Ende Februar zulässig.

4.4 Während der Bauzeit ist nachts die Beleuchtung der Baustelle verboten. Eine Beleuchtung der Stellplatzanlage ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig.

5. HINWEISE ZU NOTWENDIGEN LÄRMMINDERUNGSMAßNAHMEN

5.1 Anlieferungen in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr sind nicht zulässig.

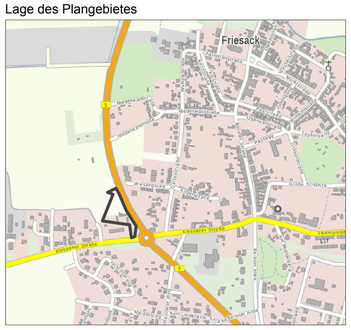
5.2 Es sind die in Kapitel 5.1 der Begründung vorgegebenen Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen einzuhalten.

6. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

6.1 Der Vorhabenträger sichert die Umwandlung von 13.560 m² Intensiv- in Extensivgrünland aus dem zertifizierten Flächenpool "Lohm" mittels Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH.

6.2 Der Vorhabenträger sichert auf der Renaturierungsfläche der Abrissmaßnahme Bernhardinenhof in der Gemarkung Paulinenaue die Gestaltung einer Fläche von 5.135 m² als Zauneidechsenhabitat.

Lage des Plangebietes



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße

Stadt Friesack

ENTWURF

Oktober 2025

Maßstab 1 : 500 (DIN A 2)

Vorhabenträger:
MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG
Manfred-Roth-Straße 7
90766 Fürth

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Tel.: (030) 56 58 34 27