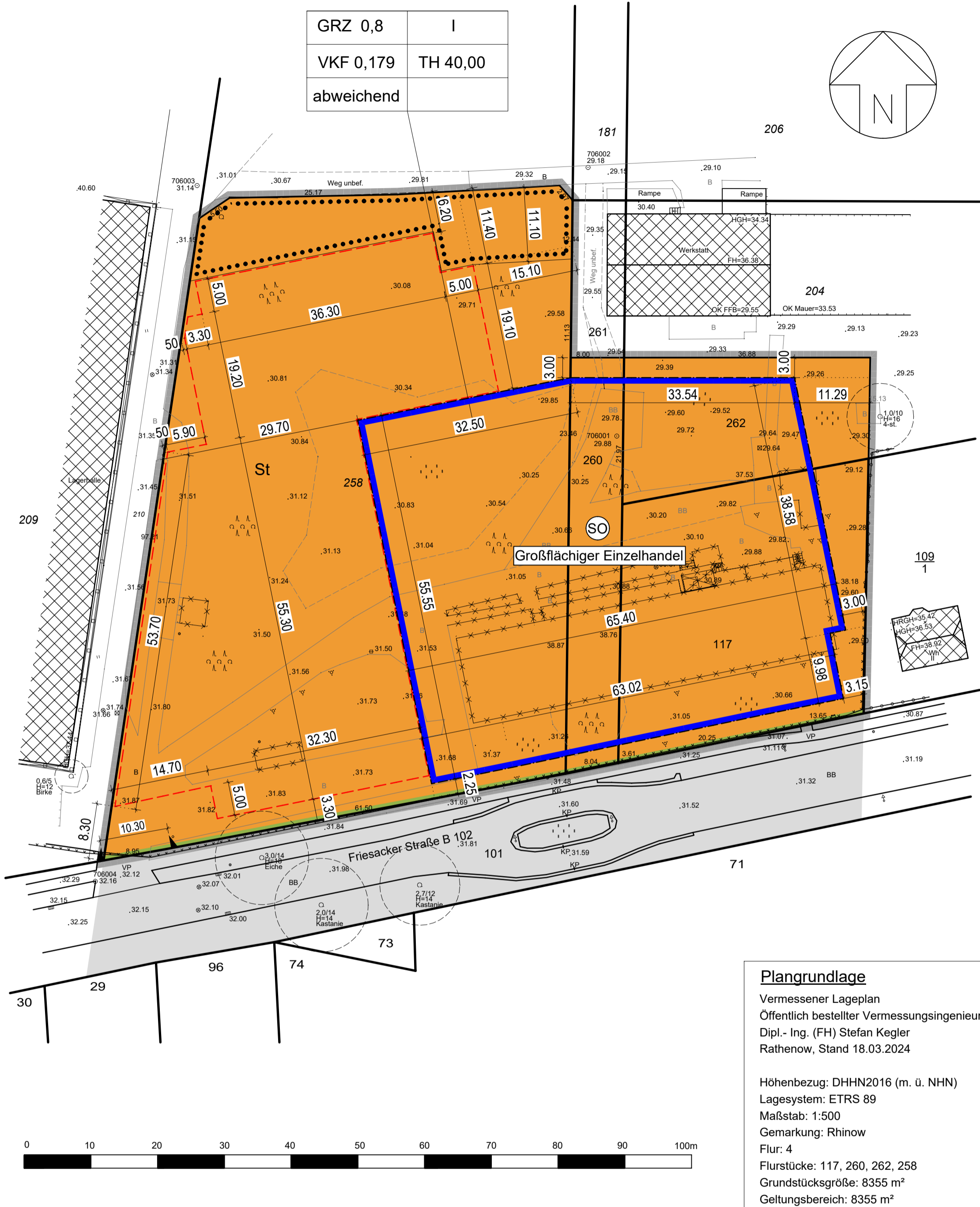


Teil A : Planzeichnung 1:500



Plangrundlage
 Vermessener Lageplan
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.- Ing. (FH) Stefan Kegler
 Rathenow, Stand 18.03.2024

Höhenbezug: DHHN2016 (m. ü. NHN)
 Lagesystem: ETRS 89
 Maßstab: 1:500
 Gemarkung: Rhinow
 Flur: 4
 Flurstücke: 117, 260, 262, 258
 Grundstücksgröße: 8355 m²
 Geltungsbereich: 8355 m²

Weitere Hinweise

Hinweis Bodenfunde:
 Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzfähle 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).

Hinweis Kampfmittel:
 Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet 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.

Hinweis Baugrund:
 Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Hinweise Artenschutz:
 Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Hinweise Schallschutz:
 1. Warenanlieferungen und -entladungen durch Lkw sind innerhalb der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht zulässig.
 2. Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphaltdeckschicht“ oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Fase“ herzustellen.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Festsetzung durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.3 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
- Großflächiger Einzelhandel** Kennzeichnung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ mit externer Nutzungsschablone
- VKF 0,179** Verkaufsflächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO), z.B. 0,179
- 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. 1
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,8	I	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
VKF 0,179	TH 40,00	Verkaufsflächenfaktor VKF	Traufhöhe DHHN2016
abweichend		Bauweise	

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

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.25b BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs.7 BauGB)
- St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Zweckbestimmung: Stellplätze

Darstellung ohne Normcharakter

- Bemaßung** (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen
- Bauliche Anlagen vorhanden**
- Flurstücksgrenze**
- 258** Flurstücksbezeichnung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches**
- Abbruch vorhandener baulicher Anlagen**
- Baumbestand vorhanden**

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
 - Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
- In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - ladenausgerüstete Handwerksbetriebe
3. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente 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 0,179 m² 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 0,179 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1500 m² begrenzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

TF3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN2016 durch Einschrieb 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 Lebensmittelverbrauchermarkt alle Stellplätze sowie auch Nebenanlagen und Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen sind innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze und auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

IV. Schallschutztechnische Festsetzungen

TF5 Maßnahmen zum Schallschutz

Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schalleistungspegel von L_{wa}= 85 dB(A) nicht überschreitet. Die durch den Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an den Immissionsorten keine tonalen Komponenten verursachen.

Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schalleistungspegel L _{wa} in dB (A)	
			Tag und Nacht	
Rückkühler vom Typ: GG HV CD 080.20F/13E-34-0J6K.2CTM	Q12	1	67	
Abluft Bäcker	Q13	1	60	

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

V. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

TF 6 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Geltungsbereich sind an den Fassaden der Hochbauten 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und 4 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere als Vorhang- oder Einbaukästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VI. Festsetzung der Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019

Tabelle
 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 Bürozwecke
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 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 Beetzpflanzen, 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 Bürozwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2.	Nicht zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
52.49.3	Kraftwagenreife und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffe: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile 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	Teppeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen-, Pflanzen und Saatgut: Beetzpflanzen, 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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

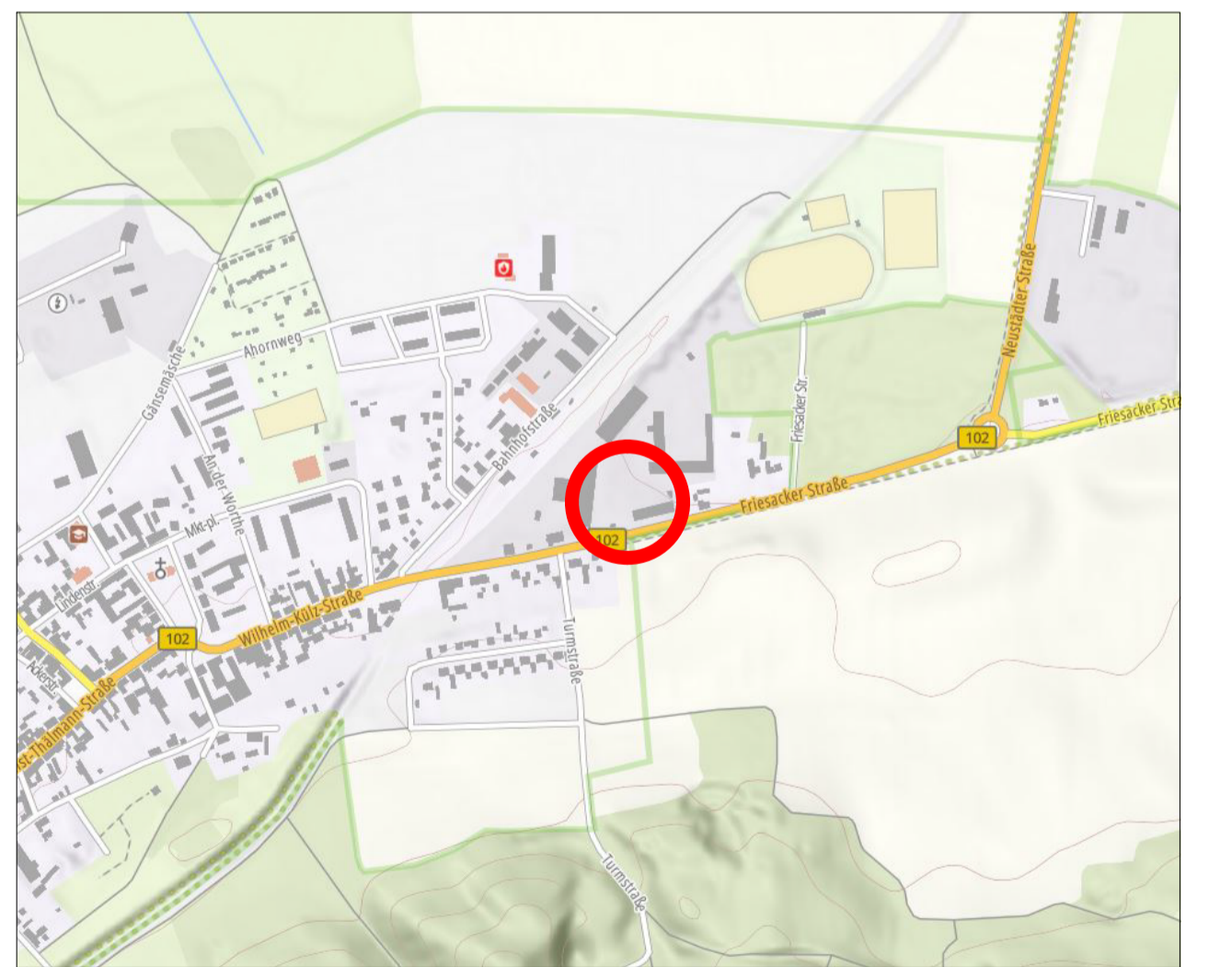
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 255)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S.14)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Stadt Rhinow

Bebauungsplan „Neubau Edeka - Markt“



Planstand: Entwurf

Planträger	Amt Rhinow Lilienthalstraße 3, 14728 Rhinow		
Lage des Plangebietes	Friesacker Straße 5b 14728 Rhinow		
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534065 planung@unternehmensgruppe-hirt.de		Bearbeitet: A. Heltmann-Voigt
			Planer: W. Hirt
Maßstab 1:500	Plan-Nr. E 01	Datum 18.11.2024	