

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Geschossfläche: GF 3.200 m² (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an §§ 16 und 19 BauNVO)
 - Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über NNH: OK 46,0 m (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an §§ 16 und 18 BauNVO)
- Baugrenzen**
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Unterirdische Baugrenze (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen**
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Verkehrsflächen**
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- TW III Trinkwasserschutzzone III
(Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb Trinkwasserschutzzone III)

- Plangrundlage**
- Flurstücksgrenze und -nummer
 - Höhenpunkte und Höhe in m über NNH
 - Baum (Bestand)
- Informative Darstellungen**
- Bemaßung in m, z. B. 3,0

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung**
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Velten der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velten („Veltener Liste“) und mit Backshop mit einer Verkaufsfäche von insgesamt bis zu 1.950 m² sowie Stellplatzanlagen zulässig.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fußwegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Verkehrsflächen**
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen und ebenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB)
 - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt mindestens 15 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)
 - Die Südost- und die Südwestfassade des Marktgebäudes sind auf einer Länge von jeweils mindestens 20 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 5 m² drei heimische Rosen oder Sträucher der Qualität VSTR 4 Tr. 100-150 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung gilt nicht für erforderliche Zuwegungen.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

- Erneuerbare Energien**
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Photovoltaikanlagen über offenen Stellplätzen unzulässig.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 6 BbgBO)
 - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf mindestens 50 % der Nettodachfläche des eingeschossigen Teils des Marktgebäudes (ohne Vorbaudachflächen) Photovoltaikanlagen zu errichten. Die anzusetzende Fläche beinhaltet PV-Module, Wartungsgänge und vorgeschriebene Sicherheitsabstände.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

- Immissionsschutz**
- Aufstellflächen für Einkaufswagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind zur Rosa-Luxemburg-Straße durch eine durchgängige Wand vom Boden bis zum Vorbau des Daches zu schließen. Freistehende Aufstellflächen für Einkaufswagen sind mit drei Wänden und einem Dach einzuhausen. Die Wände und Dächer der Einhausungen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.
(§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Gestalterische Festsetzungen**
- Werbeanlagen sind am Hauptgebäude zulässig. Zudem sind folgende weitere Werbeanlagen zulässig:
 - Ein bis zu 10 m hoher Pylon mit einer Werbefläche von bis zu 24 m² je Seite
 - Fünf Fahnen jeweils mit einer Werbefläche von bis zu 6 m² je Seite
 - Eine Einfahrtsstele mit einer Werbefläche von bis zu 8 m² je Seite
 (§ 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO)

Verpflichtung zur Durchführung

14. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Bestehendes Planungsrecht

15. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 - Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweise

Bohrungen und Aufschlüsse

Für Bohrungen und Aufschlüsse besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I, S. 123; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert am 2.3.1974, BGBl. I, S. 469). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der gem. § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfelder Groß-Schönebeck/Eichhorst II - G (11/1514) und Groß-Schönebeck/ Eichhorst II-W (12-1515). Bei Bohrungen, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist der Rechtmäßigkeit dieser Erlaubnis, das Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum - GFZ, Telegrafenberg, 14473 Potsdam zu informieren.

Bodenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätigkeit sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Artenschutzfachliche Begehung

Vor dem Abriss des bestehenden Marktes ist zum Schutz von eventuell vorhandenen Mauer- und Nischenbrütern eine artenschutzfachliche Begehung durchzuführen. Werden geschützte Tierarten gefunden, sind den Tieren vor dem Abriss Ersatznistplätze zu schaffen.

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone III

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Baum-Hassel	Corylus coloma
Zweigfrügliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hahnensporn-Weißdorn	Crataegus grus-galli
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Maulbeere	Sorbus intermedia
Eisbeere	Sorbus torminalis

Pflanzliste 2: Rosen

Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa

Pflanzliste 3: Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris L.
Blaueroter Hartfrieel	Cornus sanguinea s.l.
Pflaflentuchten	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Purpur-Weide	Salix purpurea

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'

Sortimentsliste für die Stadt Velten

Einkaufsanlass	Sortimente/ Dienstleistungen	Nr. nach WZ 2008 ¹⁾	Vollständige Bezeichnung nach WZ 2008 ¹⁾
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Periodischer Bedarf	Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren	47.11	EH mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie
		47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
	Drogerie-, Kosmetikwaren - ohne Parfümwaren	47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
	Tierfutter - ohne Tierbedarf, lebende Tiere/ Aquaristik	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR EH mit Futtermittel für Haustiere, / OHNE EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik

¹⁾ Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Dezember 2008

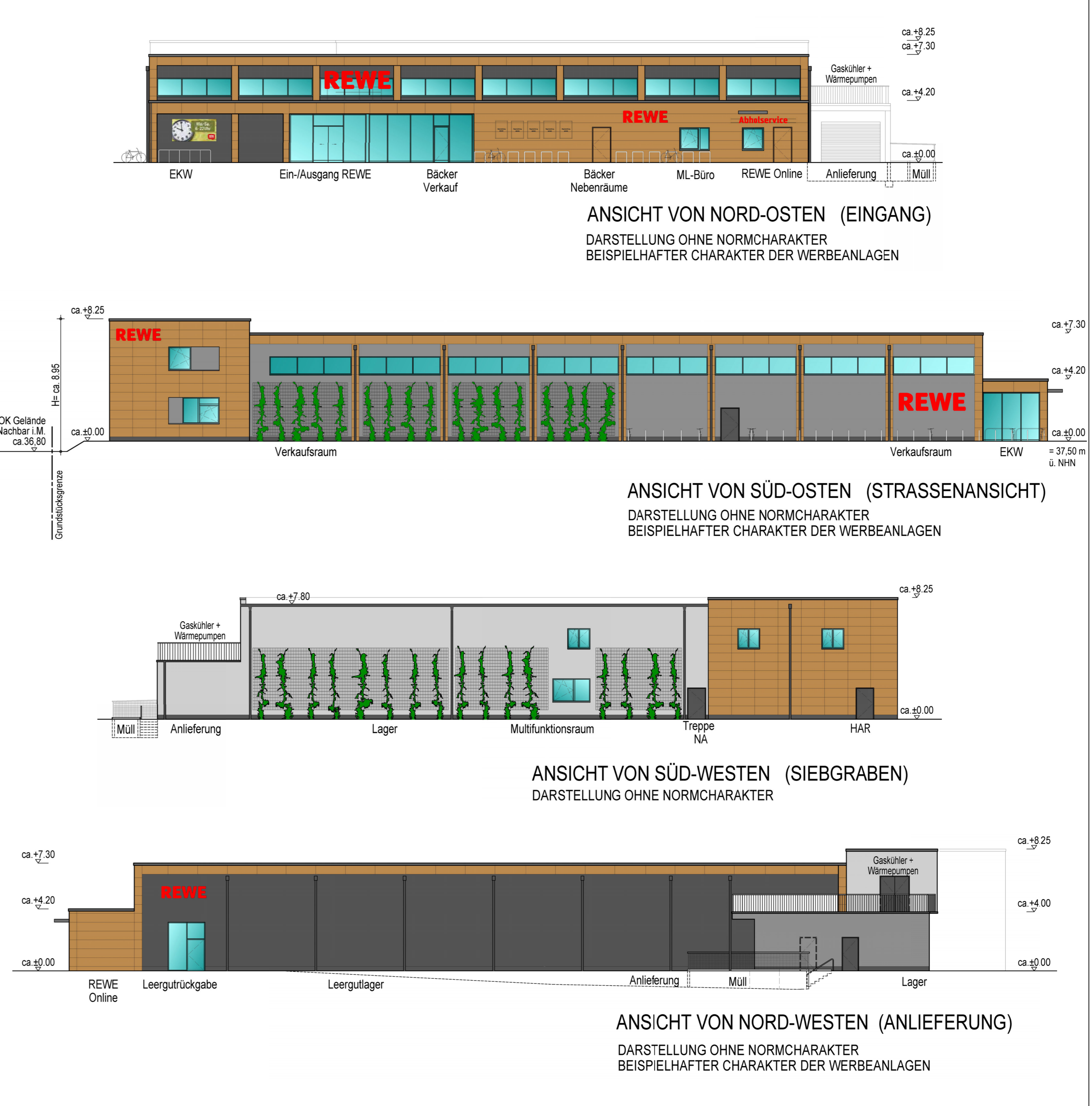
Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)



Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Bebauung Bestand
- Bebauung geplant
- Gehweg auf Grundstück
- Pkw-Stellplätze (Sickerpflaster)
- Fahrgassen + Anlieferrampe (Verbundsteinpflaster)
- Grünfläche
- Vorhandene Regenwasserrigole
- EKW Einkaufswagen
- PV-Module
- Baumerhalt
- Zu fallender Baum geschützt / nicht geschützt durch die Baumschutzsatzung der Stadt Velten
- Baum Neupflanzung
- Baumart/Standumfang/Kronendurchmesser z. B. Ahorn 0,6/6,0 AH: Ahorn, BU: Buche, LI: Linde, SD: Sanddorn
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ansichten (M 1:200)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 2023 I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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 12. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

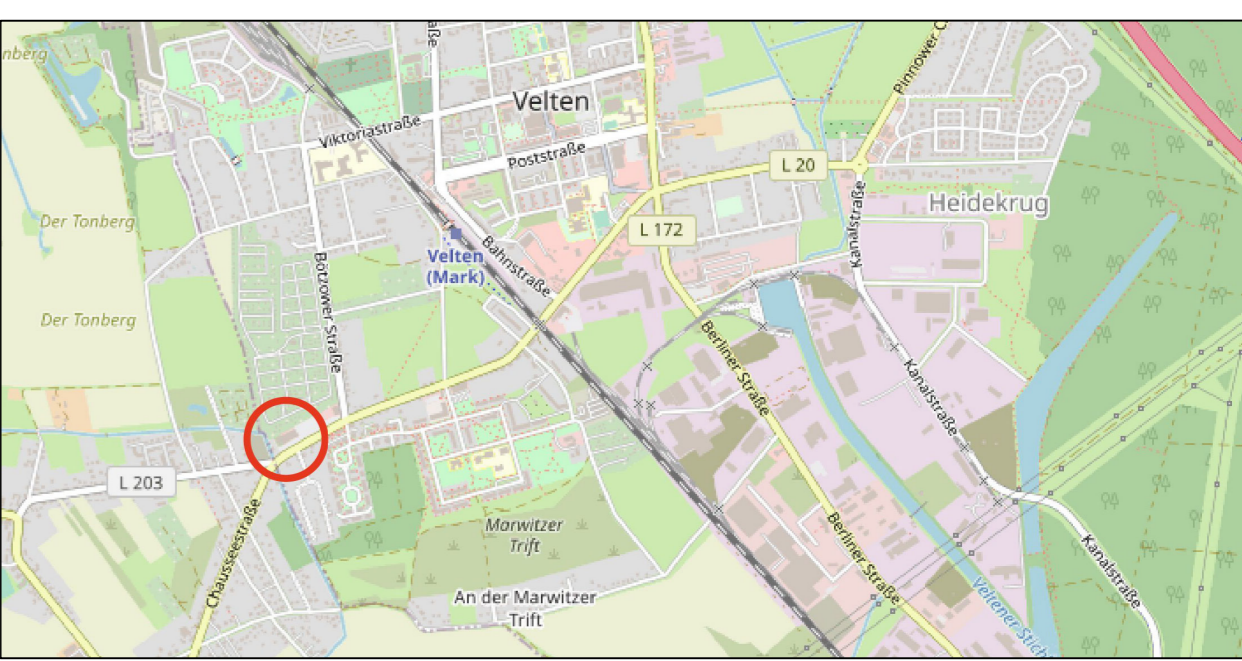
Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 13.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 - Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße beschlossen und am 27.10.2023 im Amtsblatt der Stadt Velten, 32. Jg./Nr. 5 bekannt gemacht.

Stadt Velten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung "Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße"



Vorentwurf

M. 1:500 (A0) Stand: 12/03/2026



Planverfasser:
Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Audre-Lorde-Str. 25 / 10997 Berlin

Vorhabenträger:
Rewe Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstr. 8 / 14513 Teltow