

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

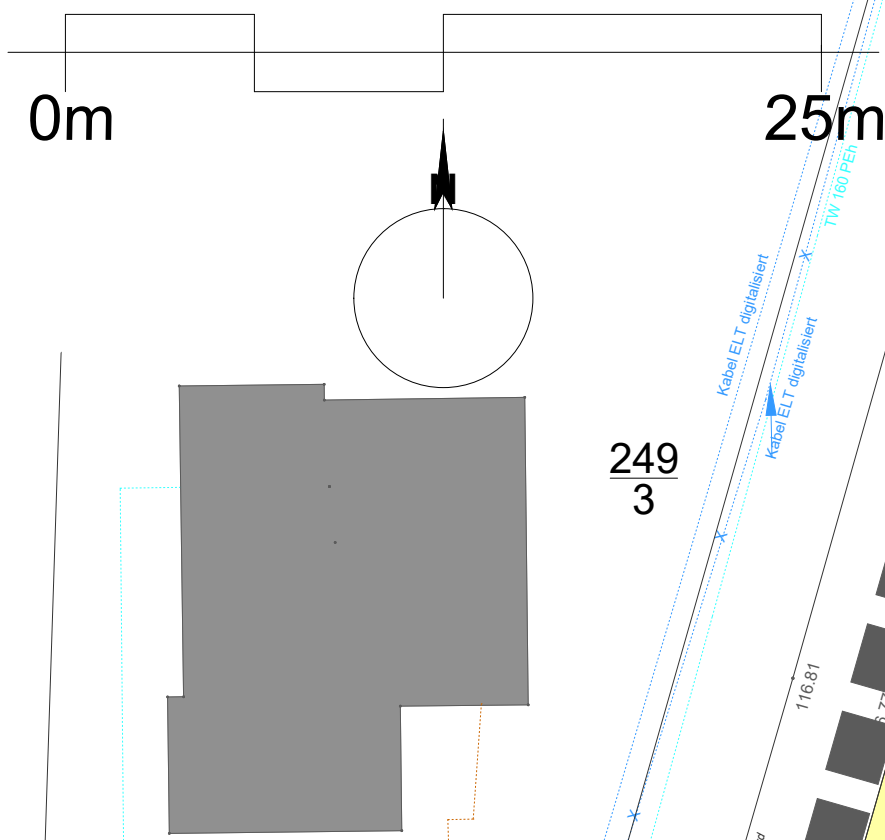
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

KOORDINATENPUNKTE

Punkt	Nordwert	Ostwert
A	5.716.110,54	431.588,65
B	5.716.208,20	431.616,73
C	5.716.207,02	431.708,21
D	5.716.093,24	431.722,02

MAßSTAB 1: 250 (A1)



Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

Kabel Telefon/TV, digitalisiert, Lage unsicher

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schwarzheide..... (Siegel) Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Eckpunkt-Kennzeichnung § 9 Abs. 7 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgänger- und Fahrradbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mischgebiete § 6 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

Erläuterung Nutzungsschablone

MI TF1	max. Geschossigkeit
III	max. Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Großräschener Liste“ und mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Unzulässig sind:
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO
- Die festgesetzten Flächen zu Geh-, Fahr und Leitungsrechten sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten des Inhabers sowie des Betreibers der Trinkwasser- sowie der Schmutzwasserleitungen zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Das auf den Grundstücken des Mischgebiets anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Zufahrten und Wege im Mischgebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch und/oder rechtlich erforderlich sind. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018 geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden.

„Großräschener Liste“ (Liste zentrenrelevantes Sortiment gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Großräschchen, Stand August 2018):

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Arzneimittel
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräte
- Bücher
- Drogeriewaren
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik („weiße und braune Ware“)
- Foto und Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Haushaltswaren
- Lebensmittel, Getränke (außer Kistenware)
- Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbies
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
- Parfümeriewaren
- Reformwaren, Naturkost
- Schnittblumen, Floristik
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (kleinteilig)
- Telekommunikation, Mobiltelefone
- Uhren und Schmuck
- Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Entwicklungsgebiet IFA Park Großräschchen" wurde am durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschchen beschlossen.

Großräschchen..... (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Abwägungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschchen hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie aus der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Großräschchen..... (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan Nr. 60 "Entwicklungsgebiet IFA Park Großräschchen" in der Fassung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschchen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Großräschchen..... (Siegel) Unterschrift

Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 60 "Entwicklungsgebiet IFA Park Großräschchen" in der Fassung und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschchen vom übereinstimmt.

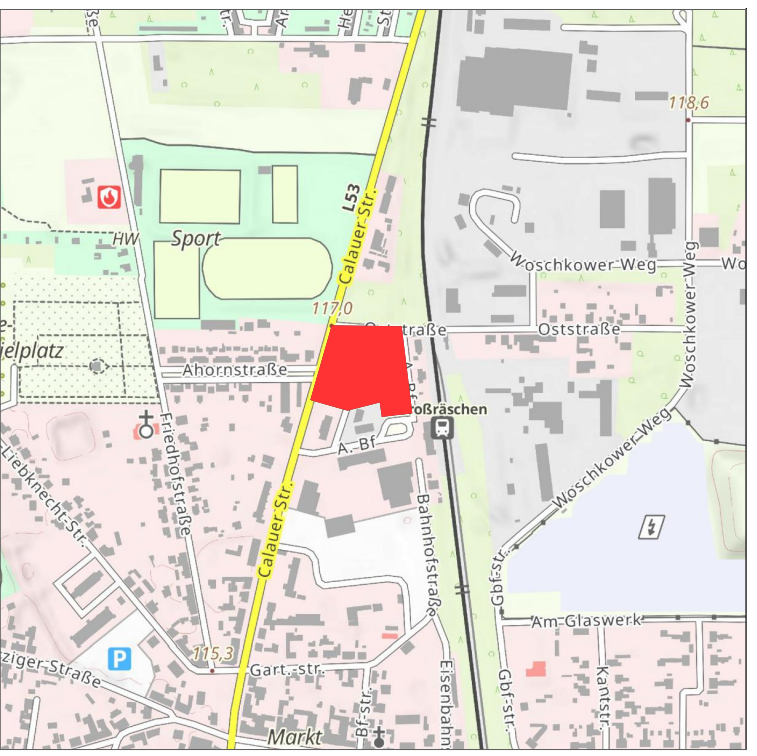
Großräschchen..... (Siegel) Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk Die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 60 "Entwicklungsgebiet IFA Park Großräschchen" auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Großräschchen Nr. / Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Großräschchen..... (Siegel) Unterschrift

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt

Großräschchen

Bebauungsplan Nr. 60
"Entwicklungsgebiet IFA Park
Großräschchen"

Entwurf Mai 2026

Plangeber
Stadt Großräschchen
verordnet durch das
Bauamt
Seestraße 16
01983 Großräschchen

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur gBR

Friedrich-Ebert-Straße 98, 14467 Potsdam
telefon +49 (0) 331 979 30 510
www.planungsbuero-woff.de
info@planungsbuero-woff.de