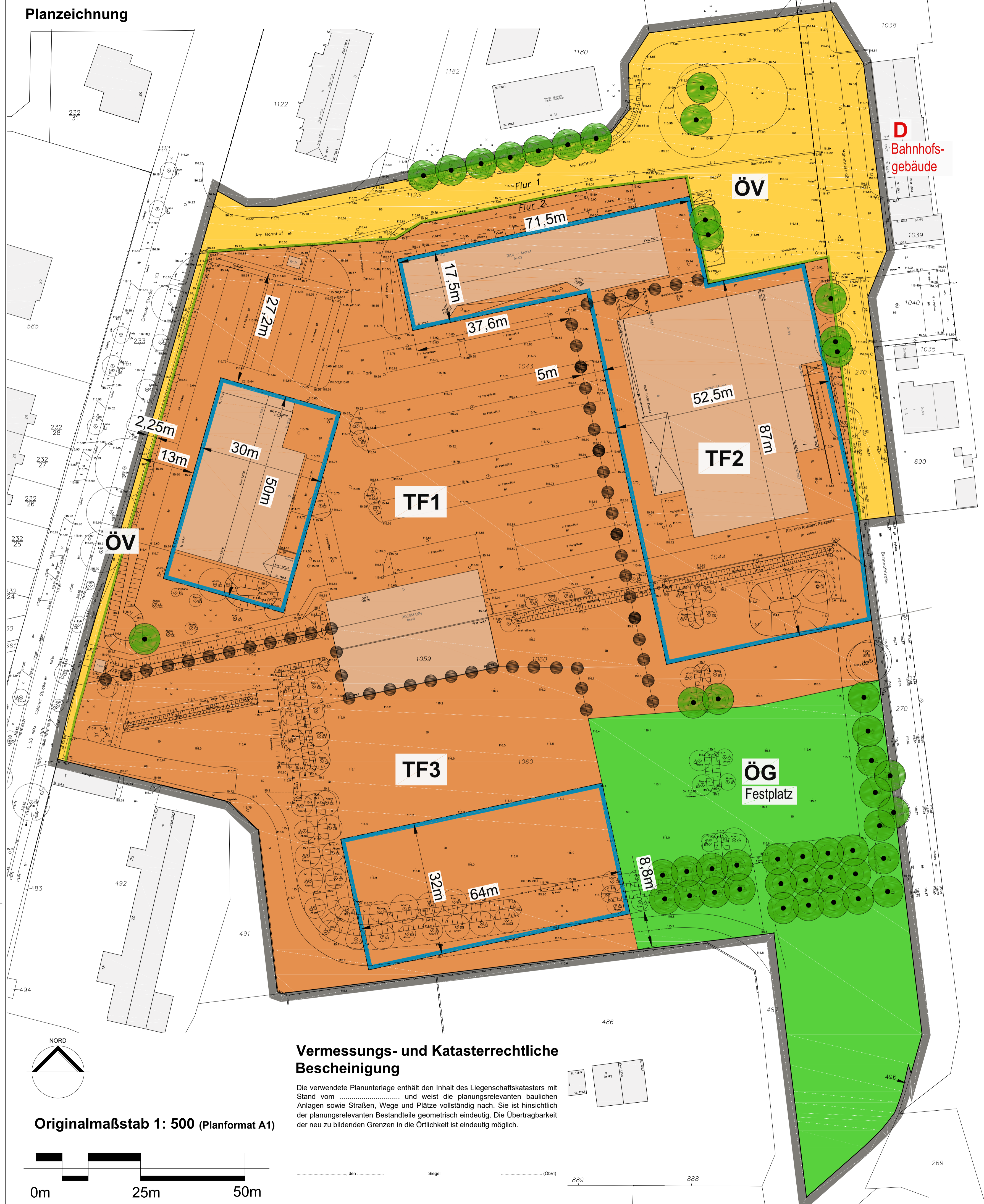
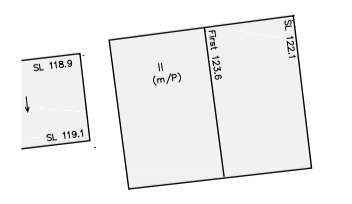


Planzeichnung

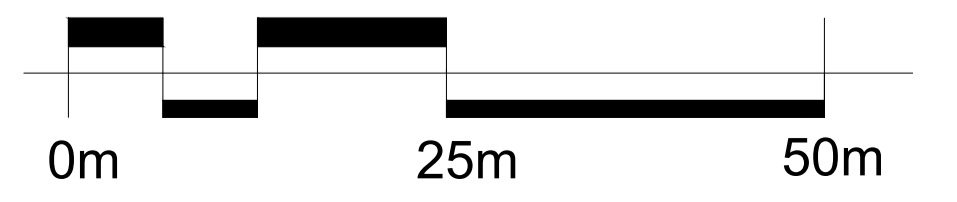


Vermessungs- und Katasterrechtliche Bescheinigung

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.



Originalmaßstab 1: 500 (Planformat A1)



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK_{max} Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - HB Höhenbezug in Metern (Höhenbezugssystem DHHN 92)
- Verkehrsflächen**
 - öv Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - ÖG Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Festplatz"
- Sonstige Planzeichen**
 - Baugrenze
 - 5m Bemaßung in Metern
 - Erhaltung von Bäumen
 - TF2 Bezeichnung der Teilflächen (TF)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes bzw. der Bauweise (Abgrenzung der Teilflächen) (Planzeichen 15.14 der PlanZV)
 - D Nachrichtlich: Denkmal mit Bezeichnung Bahnhof

Textliche Festsetzungen

1. Das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrumsorientierten Sortiment für die Nahversorgung. (gem. § 11 BauNVO)
2. Innerhalb der Teilfläche TF1 sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche kleiner als 800m² allgemein zulässig. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
3. Innerhalb der Teilfläche TF2 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 2000 m² und dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ sowie mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf bis zu 10% der Verkaufsfläche allgemein zulässig. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
4. Innerhalb der Teilflächen TF3 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1100 m² und mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ sowie mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf bis zu 10% der Verkaufsfläche allgemein zulässig. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
5. Innerhalb des gesamten festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ können Handwerksbetriebe, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks und Räume für freie Berufe als Ausnahme zugelassen werden. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
6. Das im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)
7. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind innerhalb der Teilflächen TF 1 und TF 2 zusammen mindestens 15 Bäume und innerhalb der Teilfläche TF 3 mindestens 25 Bäume zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Die Oberflächen der Gebäude in Geltungsbereich dürfen keine glänzenden oder Oberflächen in leuchtenden Farben aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)
9. Es sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ keine leuchtenden und beweglichen Werbeanlagen zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit den Denkmälern „Bahnhofsgebäude“ bzw. „Alte Post“ sichtbar sind. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BbgBO)

Nutzungsschablonen (Festsetzungen)

TF1	TF2	TF3
OK _{max} 8,5m	OK _{max} 8,5m	OK _{max} 8,5m
HB 116,0m	HB 116,0m	HB 116,5m
GRZ 0,9	GRZ 0,9	GRZ 0,8

Nachrichtliche Übernahme

Nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, dem gesetzlichen Schutz. Eine „Denkmalrechtliche Erlaubnis“ ist im Genehmigungsverfahren für die Vorhaben im Geltungsbereich einzuholen.

Hinweis

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

Kennzeichnung

Das Plangebiet ist Teil des Altstandortes "Autohaus Großräschen", der im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg unter der Nummer 0143663449 als „Sanierter Altstandort“ registriert ist.

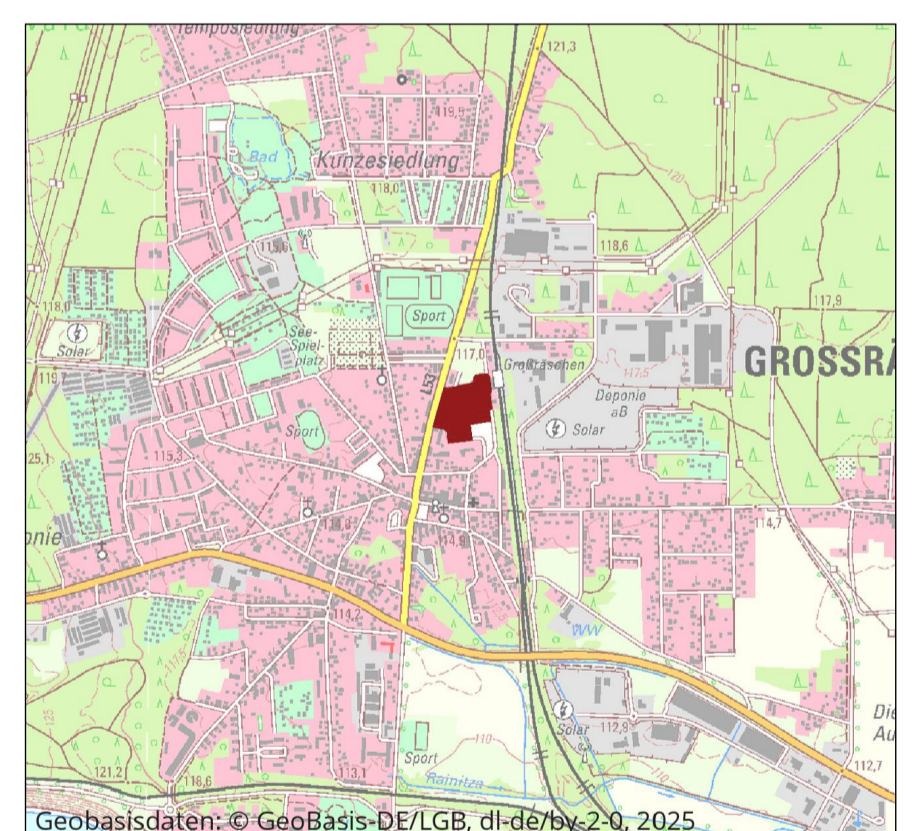
Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großräschen hat am 22.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Bahnhofsvorplatz" gefasst.

Großräschen, (Siegel) (Unterschrift)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728))
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



Stadt
Großräschen
 Bebauungsplan Nr. 18
 Sondergebiet "Bahnhofsvorplatz"
1. Änderung
 Entwurf Stand September 2025

Plangeber
 Stadt Großräschen
 Seestraße 16
 01983 Großräschen

