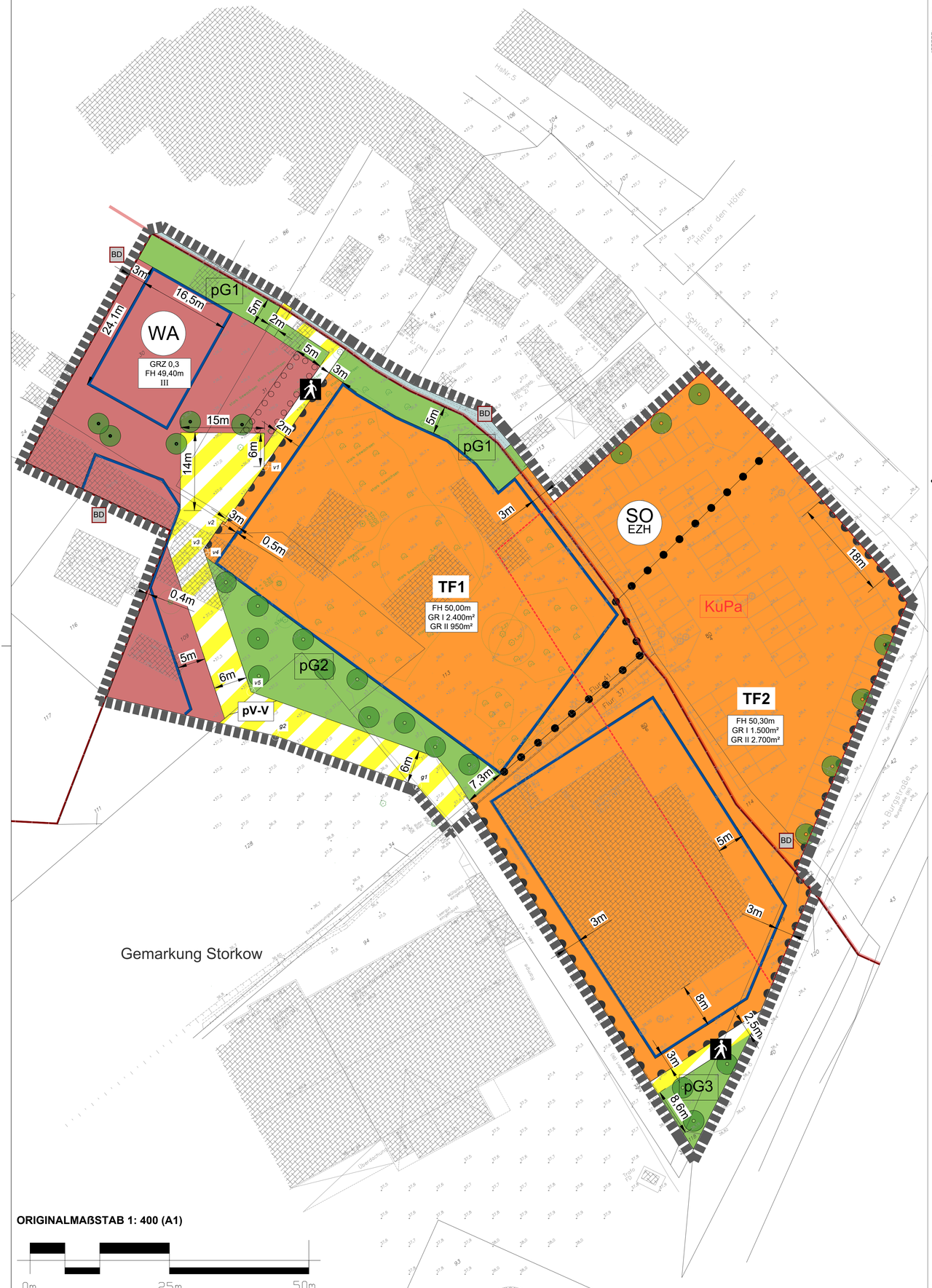

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- private Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- pV-V — Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung Fußweg
- Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — hier: Abschnitt ohne Ein- Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- SO EZH — Sonstige Sondergebiete — Zweckbestimmung: Einzelhandelsstandort — § 11 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Wasserflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- pG1 — private Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- KuPa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — hier: Kundenparkplatz (KuPa) — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Nachrichtlich Übernahme zum Denkmalschutz — *- Grenze eingetragenes Bodendenkmal* — *- Grenze Denkmalbereichssatzung* — § 9 Abs. 6 BauGB
- 2,50m — Bemaßung
- Koordinatenpunkte

Plangrundlage

- Grenzen Flure
- Grenzen Flurstücke
- Bestandsgebäude
- Geländehöhen — in Meter über NHN

Erläuterung Nutzungsschablone

GRZ 0,3 | FH 49,40m | III
- maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Firsthöhe in Meter über NHN
- maximale Anzahl an Geschossen
- maximale Grundfläche I & Grundfläche II (GR)

FH 50,00m | GR I 2.400m² | GR II 950m²

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Storkow (Mark) geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

HINWEISE

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Stadt Storkow (Mark) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.11.2024 Anwendung.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung „pG1" sind die Bestimmungen zu Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG und § 77a BbgWG zu beachten.

Der Nordosten des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich. Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
   - Wohngebäude,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

   Nicht zulässig sind:
   - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirt-schaften, nicht störende Handwerksbetriebe,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 & 1 Abs. 5 & 6 BauNVO
2. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
   § 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
3. In der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets sind großflächige Einzel-handelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren" gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) zulässig. Anderweitige zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung sowie sonstige zentren-relevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) sind auf insgesamt maximal 49% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig.
   § 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
4. In der Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiets sind großflächige sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung, sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) zulässig. Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Sortimentsgruppe „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren" gemäß Sortimentsliste der Stadt Storkow (Mark) sind auf maximal 30 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig.
   § 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
5. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets darf die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Teilfläche TF 1 1.500m² und innerhalb der Teilfläche TF 2 1.00m² nicht überschreiten.
   § 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
6. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gem. §14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
   § 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 2 & 4 BauNVO
7. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
   § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
8. Für die als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Flächen ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Öffentlichkeit sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe einzutragen.
   § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
9. Für die als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg" festgesetzten Flächen sind Gehrechte zu Gunsten Öffentlichkeit einzutragen.
   § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
10. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je 300m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu beachten.
    § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
11. Von den vorgegebenen Standorten für das Anpflanzen von Bäumen im Baugebiet kann jeweils um bis zu 3m abgewichen werden. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu beachten.
    § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
12. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dreireihiger Gehölzstreifen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 0,5m. Es sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualitäten der Pflanzliste sind zu beachten.
    § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
13. Für Pflanzmaßnahmen sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
    2 - 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm.
    § 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25a) BauGB

Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraster agg.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra agg.
Korb-Weide	Salix viminalis
Hohe Weide/Kopf-Weide	Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Sträucher	
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris L.
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Strauchhasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus Hybriden agg.
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Wacholder	Juniperus Communis L.
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

14. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist auf den Baugrundstücken eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.
    § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind im Sonstigen Sondergebiet unzulässig.
    § 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
16. Im Sonstigen Sondergebiet sind folgende Gebäude unabhängige Werbeanlagen zulässig: Zwei freistehende Werbeanlage als Pylone mit einer Höhe von maximal 15 m und Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8 m. Zusätzlich sind in den geplanten Einfahrtbereichen zum Parkplatz insgesamt zwei Zufahrtsstelen mit einer Höhe von maximal 3,5 m und einer Breite von maximal 1,5 m zulässig.
    § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
17. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer von Hauptanlagen mit einer Neigung innerhalb des Bereichs 22° bis 45° liegen.
    § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO
18. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets müssen Einfriedungen „offen" ausgeführt werden und dürfen eine maximale Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
    § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO

KOORDINATENPUNKTE

Punkt	Ostwert	Nordwert
g1	427.038,95	5.789.770,06
g2	427.013,54	5.789.779,02
v1	427.011,47	5.789.827,47
v2	427.004,10	5.789.817,53
v3	427.000,60	5.789.812,60
v4	427.000,79	5.789.811,86
v5	427.009,10	5.789.786,94

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. 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 (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) beschlossen.

Storkow (Mark), ... (Siegel) .....
Unterschrift

Vermerk über den Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie aus der Öffentlichkeit am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Storkow (Mark), ... (Siegel) .....
Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort Schloßstraße" in der Fassung ..... wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Storkow (Mark), ... (Siegel) .....
Unterschrift

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort Schloßstraße" in der Fassung ..... und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) vom ..... übereinstimmt.

Storkow (Mark), ... (Siegel) .....
Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort Schloßstraße" 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 Storkow (Mark) 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.

Storkow (Mark), ... (Siegel) .....
Unterschrift

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2025 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.

Königs Wusterhausen, ... (Siegel) .....
Unterschrift

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Stadt
Storkow (Mark)

Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort Schloßstraße"

Vorentwurf Januar 2026

Plangeber
Stadt Storkow (Mark)
vertreten durch die
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Str. 74
15859 Storkow (Mark)

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
telefon +49 (0) 331 979 30 510
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

A1