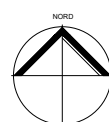
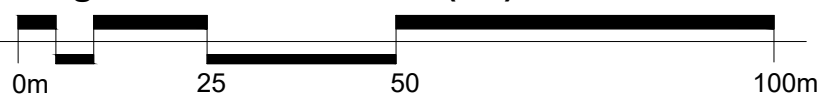


Nutzungsschablonen als Festsetzungen

TF1	TF2	TF3
OK _{max} 8,5m	OK _{max} 8,5m	OK _{max} 8,5m
HB 115,8m	HB 115,8m	HB 115,8m
GRZ 0,9	GRZ 1,0	GRZ 0,9



Originalmaßstab 1:1000 (A3)



Textliche Festsetzungen

- Das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrumsorientierten Sortiment für die Nahversorgung. (gem. § 11 BauNVO)
- Innerhalb der Teilfläche TF 1 sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche kleiner als 800m² allgemein zulässig. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 2 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)
- Innerhalb der Teilflächen TF 3 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 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)
- Innerhalb des gesamten festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks und Räume für freie Berufe können als Ausnahme zugelassen werden. (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 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)
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind insgesamt mindestens 40 Bäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können minderd auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Oberflächen der Gebäude in Geltungsbereich dürfen keine glänzenden oder Oberflächen in leuchtenden Farben aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahme

Das an das Plangebiet angrenzende Bahnhofsgebäude (Großräschen, „Am Bahnhof“) ist ein Denkmal. 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. Die zuständigen Denkmalbehörden sind zu beteiligen. 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.



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl
- OK_{max}** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- HB** Höhenbezug in Metern (Höhenbezugssystem DHHN 92)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Private Straßenverkehrsfläche
- 5. sonstige Planzeichen**
- Bemaßung in Metern
- Erhalt von Bäumen
- TF2** Nummer 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)

Stadt
Großräschen
 Bebauungsplan Nr. 18
 Sondergebiet "Bahnhofsvorplatz"
 1. Änderung

Entwurf Stand Mai 2025

Plangeber

Stadt Großräschen
 Seestraße 16
 01983 Großräschen

