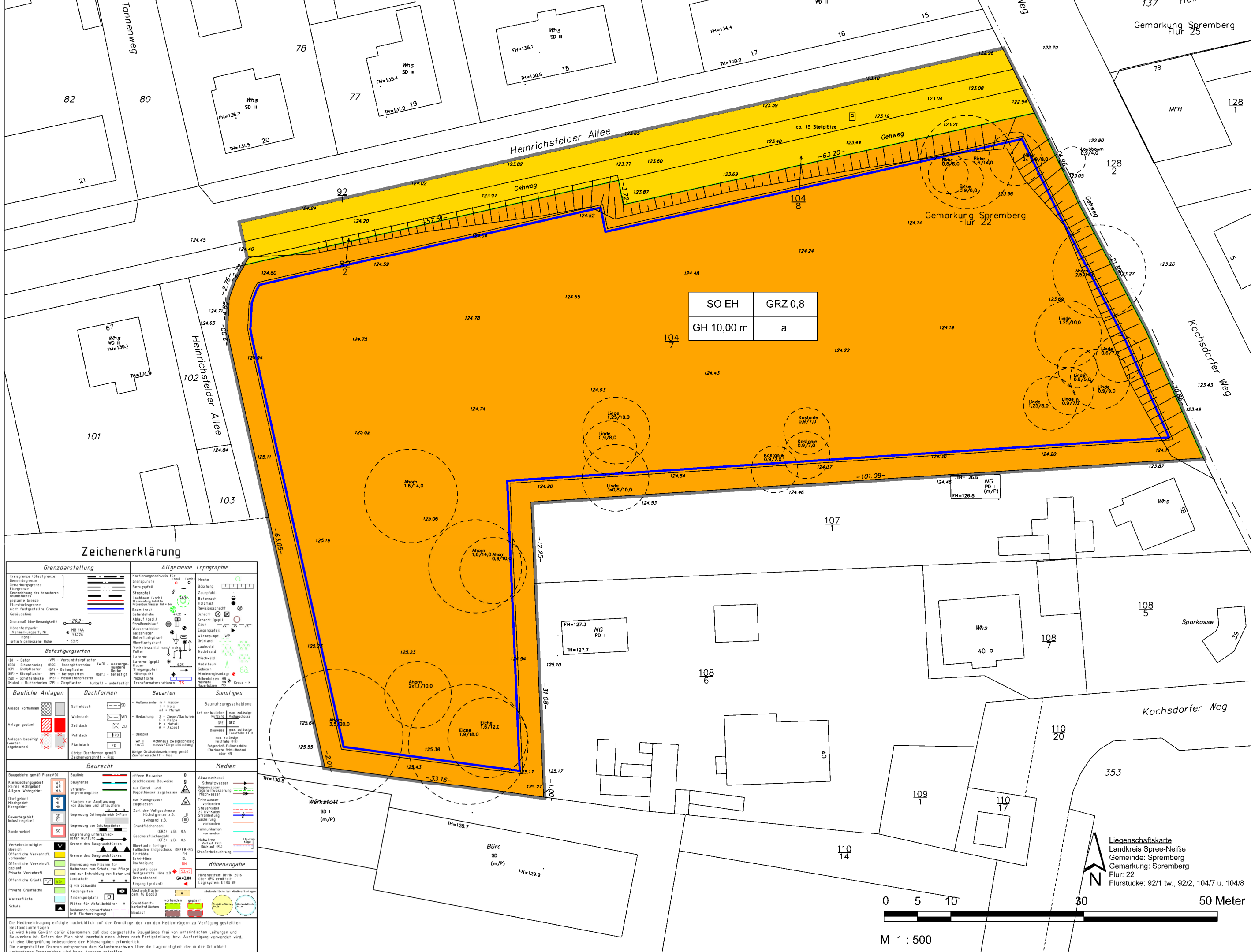


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Zeichenerklärung table with columns for Grenzdarstellung, Allgemeine Topographie, Baufestlegungen, Bauelemente, Baurecht, Medien, Höhenangaben, and other technical details.

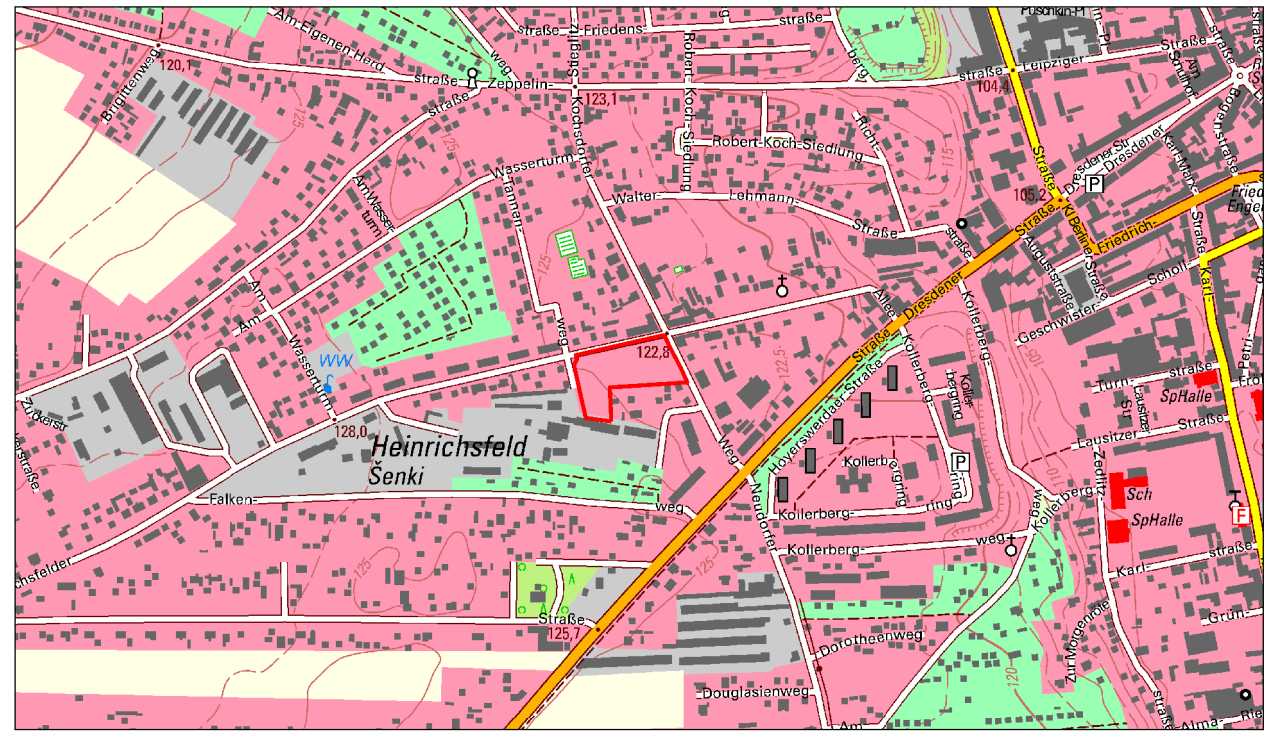
I. LEGENDE table defining symbols for land use (SO, EH), building height (GRZ 0,8), and other planning parameters.

- VERFAHRENSVERMERKE section containing 6 numbered entries detailing the planning process, public consultation, and final approval.

TEIL B: TEXTTEIL

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
- der Nahversorgung des Gebietes dienende Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² und einem Lebensmittelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²
Nicht zulässig sind:
- Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten, welche nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechen
1.2 Spremberger Sortimentsliste gemäß „Einzelhandelskonzept für die Stadt Spremberg 2016“
zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren
Drogerie- / Parfümeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Zeitung, Zeitschriften, Lotto / Toto
Schnittblumen
Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
Sanitätswaren, Medizinischorthopädische Artikel
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
Spielwaren, Bastelartikel
Bekleidung, Wäsche
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
Baby- / Kinderartikel
Schuhe, Lederwaren
Arbeitsbekleidung
Sportbekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel
Hausrat, Glas/ Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
Antiquitäten
Haus- /Tischwäsche, Bettwäsche
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte
Musikalien, Münzen, Briefmarken
Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
Elektrogroßgeräte
Computer / Zubehör, Telekommunikation
Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
Fahrrad / Zubehör
Lampen / Leuchten
nicht zentrenrelevante Sortimente
Eisenwaren, Werkzeuge
Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
Farben, Lacke, Tapeten
Holz, Bauelemente
Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
Gartenmöbel
Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
Matratzen, Bettwaren
Teppiche, Bodenbeläge
Campingartikel
Sportgroßgeräte
Reisportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf
Auto- / Motorradzubehör
Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren
Drogerie- / Parfümeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Zeitung, Zeitschriften, Lotto / Toto
Schnittblumen

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden
- für werbewirksame Anlagen (z. B. Werbemast, Pylon) und
- für haus- und versorgungstechnische Anlagen (z. B. Antennen Schornsteine), wenn dies technisch begründet ist.
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt 125 m über DHHN 2016.
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Für die im Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist es zulässig eine Gebäudelänge von mehr als 50 m vorzunehmen.
II. Hinweise
1. Artenschutz
Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die „Zugriffsverbote“ des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.
2. Zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen
VM1: Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetation) ist außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen, um Störungen bzw. Beunruhigung von Brutvögeln im Rahmen von Vegetationsentnahmen zu vermeiden.
VM2: Wenn potenzielle Rodungsmaßnahmen innerhalb der Brutsaison liegen, müssen diese Gehölze von einer ökologischen Baubegleitung begutachtet und freigegeben werden, um eine Beeinträchtigung von Brutstätten zu vermeiden.
3. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung
Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich auf den unvermeidbaren Umfang beschränkt werden. Um sicherzustellen, dass zu Baubeginn keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen, ist vor dem unmittelbaren Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
4. Satzung der Stadt Spremberg zum Schutz von Bäumen - Baumschutzsatzung -
Alle Bäume und Gehölze im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Spremberg / Grodk.
III. Empfehlungen
1. Pflanzempfehlung
Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird empfohlen, Anpflanzungen mit gebietsheimischen Arten vorzunehmen.
RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.: 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geÄ. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geÄ. Art. 19 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geÄ. Art. 10 d. G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. I S 62), zul. geÄ. Art. 4 d. G. v. 09.02.2024 (GVBl. I/24, Nr. 6)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. d. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geÄ. Art. 29 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) v. 24.05.2004, zul. geÄ. Art. 11 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geÄ. Art. 11 Abs. 3 d. G. v. 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 30.04.2019 (GVBl. I Nr. 15)
- Satzung der Stadt Spremberg/Grodk zum Schutz von Bäumen -Baumschutzsatzung-, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Spremberg/Grodk Nr. 16 vom 30.09.2005



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Table with 2 columns: PLANART and BEBAUUNGSPLAN, and 2 columns: BEARBEITET and GEZEICHNET, containing project details like 'SPREMBERG/GRODK Bebauungsplan Nr. 122' and 'Am Markt 1 03130 Spremberg/Grodk'.