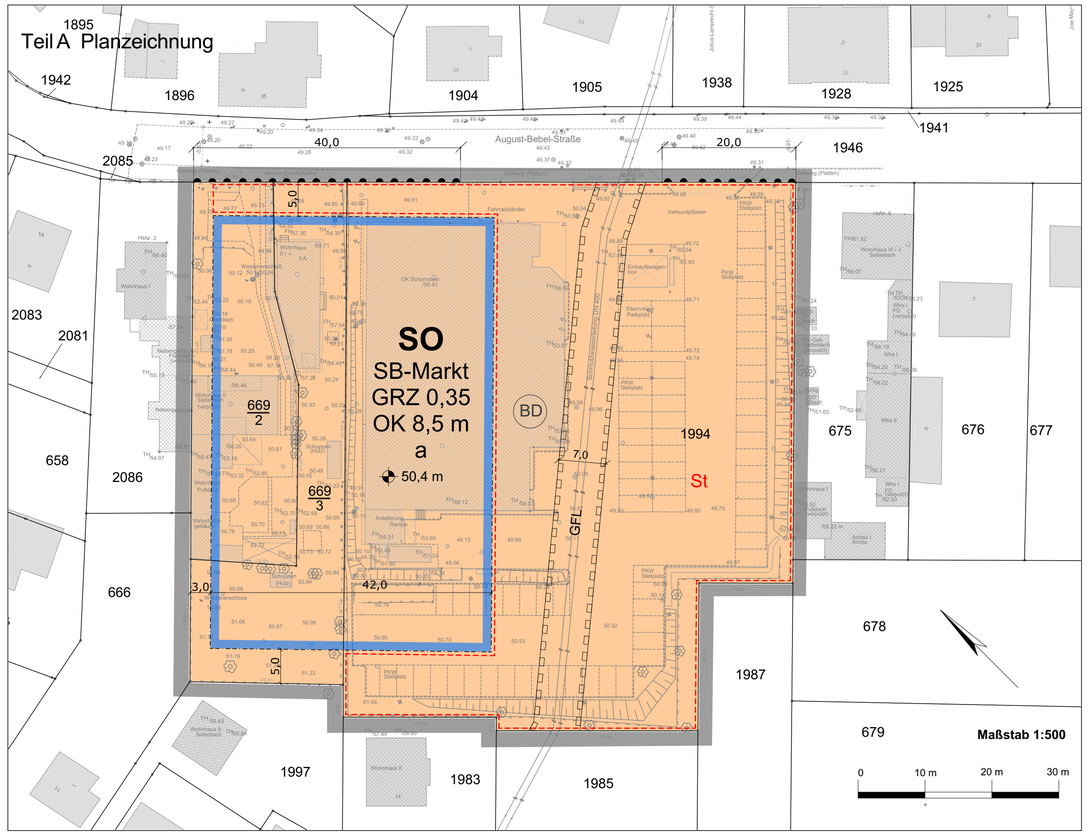
Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- SB Markt — Zweckbestimmung Supermarkt

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK 8,5 m — Oberkante als Höchstmaß über festgesetztem Höhenbezugspunkt (Angabe in m ü. NHN im DHHN2016)
- 50,4 m — Höhenbezugspunkt (Angabe in m ü. NHN im DHHN 2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a — abweichende Bauweise gemäß Textfestsetzung 3
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- GFL — Geh-,Fahr- und Leitungsrecht
- 5,0 — Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- BD — Bodendenkmal "BD in Bearbeitung - 91070 - Woltersdorf 17 - Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit" (siehe Textteil Nachrichtliche Übernahmen)

Planunterlage

- Gebäude (Bestand)
- Überdachung (Bestand)
- befestigte Freiflächen und sonstige bauliche Anlagen (Bestand)
- vorhandene Schmutzwasserleitung DN 400
- Einfriedung (Bestand)
- Böschung im Bestand
- 50.70 — Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)
- Einzelbaum (Bestand)
- Flurstücksgrenze
- 1994 — Flurstücksnummer
- Nordpfeil

Kartengrundlage

Katasterbestand: 06.05.2025
Stand der Topografie: Mai 2025
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Thomas Gurack
Hubertusstr. 17a
15537 Grünheide (Mark)

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Woltersdorf, Flur 4
Flurstücke 669/2, 669/3, 1994

Verfahrensvermerke

1 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.

Grünheide (Mark), den .....
.....
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Woltersdorf, den .....
.....
Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch öffentlichen Aushang Nr. ..... vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Woltersdorf, den .....
.....
Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

1.1 Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „SB-Markt" dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR.

1.2 Verkaufsfläche

Im Baugebiet SO „SB-Markt" sind pro 1 m² Grundstücksfläche 0,226 m² Verkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

1.3 Warensortimente

a) Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf als ergänzende Sortimente sowie

b) Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR) und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 2 LEP HR) als mit den gemäß Buchstabe a) zulässigen Sortimenten in Wechselwirkung stehende Randsortimente.

1.4 Sortimentsanteile

Die in Textfestsetzung 1.3 Buchstabe a) bezeichneten zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR müssen auf mindestens 75 Prozent der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet SO „SB-Markt" darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur durch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellte Stellplatz- und Wegeflächen sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

3 Bauweise

Im Baugebiet SO „SB-Markt" ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung eines Gebäudes mit seitlichen Grenzabständen zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 64,00 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 64,00 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

4 Stellplätze

Im Baugebiet SO „SB-Markt" sind Stellplätze nur auf der als Stellplatzanlage (St) festgesetzten Fläche sowie auf der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Nebenanlagen

5.1 Im Baugebiet SO „SB-Markt" sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
- fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie
- Stützmauern und Einfriedungen.

5.2 Frei stehende Werbeanlagen sind nur in einem Abstandsbereich von 3 m entlang der Grundstücksgrenze zur August-Bebel-Straße (Flurstück 1946) zulässig.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6.1 Innerhalb der Fläche GFL ist der Wasserverband Strausberg-Erkner berechtigt, die unterirdisch verlegten Schmutzwasserleitungen DN 400 zu betreiben, zu unterhalten, dauerhaft zu belassen und bei Erforderlichkeit zu erneuern sowie das Flurstück 1994 zu diesen Zwecken zu benutzen.

6.2 Die Ausübung der Rechte kann einem Dritten überlassen werden.

Innerhalb der Fläche GFL dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude errichtet werden. Die Nutzung der Fläche GFL als Zufahrt oder Stellplatzfläche und eine der Nutzung entsprechende Befestigung der Fläche ist zulässig. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

7 Lärmschutzmaßnahmen

7.1 Im Baugebiet SO „SB-Markt" sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.

7.2 Im Baugebiet SO „SB-Markt" ist die Aufstellfläche für Einkaufswagen mit einer Einkaufswagenbox einzuhausen, die mindestens über eine zum benachbarten Flurstück 675 orientierte geschlossene Rückwand und eine zur August-Bebel-Straße orientierte geschlossene Seitenwand verfügt.

7.3 Im Baugebiet SO „SB-Markt" ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.

7.4 Im Baugebiet SO „SB-Markt" sind nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur wie folgt zulässig:

- 2 Wärmepumpen mit einem Schallleistungspegel von jeweils maximal 64 dB(A) am Tag und maximal 59 dB(A) in der Nacht;
- 2 Rückkühler mit einem Schallleistungspegel von jeweils maximal 61 dB(A).

Die Einhaltung der Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8 Baugestalterische Festsetzungen

8.1 Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

8.2 Frei stehende Werbeanlagen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung zu bringen.

9.2 Nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wegeflächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Brutstätten höhlen- und halbhöhlenbrütender Vogelarten sind im Baugebiet SO "SB-Markt" pro verloren gehenden Brutplatz 2 artgerechte Nistkästen fachgerecht anzubringen oder aufzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des folgenden Bodendenkmals (BD):

- BD in Bearbeitung - 91070 - Woltersdorf 17 - Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen mit bodenrechtlichem Bezug gültig:

- Satzung über die Herstellung notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf - (Stand 17.03.2005),
- Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) - (Stand 10.12.2010).

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009):

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 20(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Planinhalt(Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

Gemeinde Woltersdorf

Bebauungsplan (§13a BauGB) „SB-Markt August-Bebel-Straße"

Übersichtskarte (ohne Maßstab) [Kartengrundlage: BrandenburgViewer, Download vom 10.09.2025]

Entwurf

Entwurf - noch nicht rechtsverbindlich

Träger des Planverfahrens
Gemeinde Woltersdorf
Bau-/ Planungsamt
Rudolf-Breitscheid-Str. 23
15569 Woltersdorf

Planverfasser
Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstraße 59
10777 Berlin

Planungsstand : 30. Januar 2026