

Stadt Rathenow

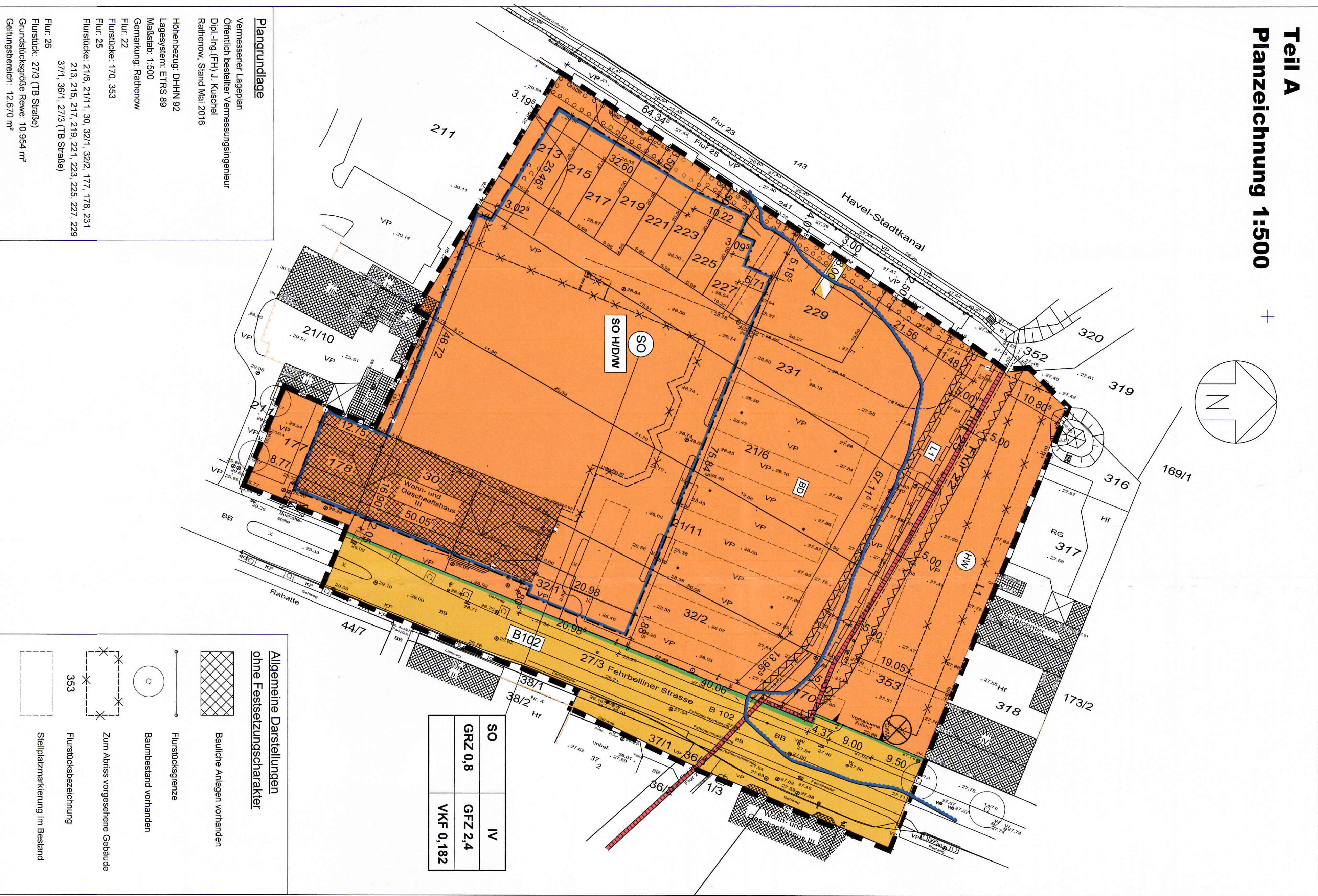
Bebauungsplan Pl.Nr. 057

"Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A

Planzeichnung 1:500



Planzeichenerklärung

Festsetzung durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO 1990/2013)
SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO 1990/2013)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO, z.B. 0,8
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO, z.B. 2,4
IV hochschulische Anzahl der Vorgeschosse § 20 BauNVO, z.B. IV
Verkaufsförderlich zur maximal zulässigen Verkaufsfäche im Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO, z.B. 0,182

SO Kennzeichnung des Sondergebietes "Handel/ Dienstleistung/Wohnen" mit externer Nutzungscharaktere

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO, z.B. 0,8

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO, z.B. 2,4

IV hochschulische Anzahl der Vorgeschosse § 20 BauNVO, z.B. IV

Vorfaktor Verkaufsförderlich zur maximal zulässigen Verkaufsfäche im Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO, z.B. 0,182

2.1 Erklärung der Nutzungscharaktere

SO	IV
GRZ 0,8	GFZ 2,4
VKF 0,182	VKF 0,182

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO 1990/2013)

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche öffentlich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg

Ein- und Ausfahrbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(Rechtsgrundlage § 5 Abs. 4 § 9 Abs. 6 und § 117 Abs. 1 BauGB)

SO Grundflächenzahl GRZ 0,8
IV Vorfaktor VKF 0,182

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Besonderegebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Hier zur Unterhaltung des „Gewässers Kogarten“ unterirdisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsgraben besetzte Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (1 zugunsten Wasser- und Bodenverband Untere Havel - Brandenburg

Nachrichtliche Übernahmen

B102 Fehrbelliner Straße - Bundesstraße B102

Grundwassermarktwelle vorhanden

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
16,31

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Hochwasserkollegat

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Hochwasserkollegat

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das festgesetzte Sondergebiet "Handel/ Dienstleistung/Wohnen" dient der Unterbringung der unter 2. zulässigen Nutzungen sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungseinrichtungen

1.2 Im Sondergebiet "Handel/ Dienstleistung/Wohnen" sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung dienen
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenentladung und Erbsparung, Warenlager
- Einrichtungen für die Lagerhaltung und Erbsparung sowie
- Einrichtungen zur Veredelung zugehörigen Sortiments
- Lagerbetriebe

In Ergänzung der Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe
- Schenk- und Speisewirtschaften
- bedarfsmäßig betriebene Handwerksbetriebe

3. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfäche zu 90% dem Verkauf von Nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Als Nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Bekleidungswaren). Warengruppen, die nicht zum täglichen Bedarf dienen, sind als Nahversorgungsrelevantes Sortiment als Nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Rathenower Liste) nicht zentrenrelevanten Randomsortimente sind unzulässig zulässig.

2.1 Verkaufsfächenbeschränkung im Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung dienen

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 1990/2013)

Im Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfäche auf 0,182 m² Verkaufsfäche je 1,0 m² Grundstücksfläche für Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung dienen begrenzt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsfächenfaktors von 0,182 wird die maximal zulässige Verkaufsfäche für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung definiert. In festgesetzten Sondergebieten darf max. 1980 m² begrenzt.

II. Überbaubare Grundstücksfläche

II.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, außerhalb der Baugrenzen und innerhalb einer Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist

Im Sondergebiet sind für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Verankerungen nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 1990/2013)

III. Grünordnerische Festsetzungen

III.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 12 Stück Laubbäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Ulmen (Ulmus Hb., New Horizon) zu verwenden. Es sind Pflanzqualitäten der Hochstamm Stammumfang 18 - 20 cm zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2. Das im Geltungsbereich anliegende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Versickerungspfad gemäß § 54 BauNVO, sofern es die technische Machbarkeit zulässt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

IV. Festsetzung der Sortimentsliste

gemäß "Rathenower Liste" aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow vom 23.11.2014

Sortimentsliste der Stadt Rathenow "Rathenower Liste"

gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow vom 23.11.2014

Konzeptzeichnung

Nr. nach

Sortimentsliste

Bearbeitung nach WZ 2008

Zentrenrelevantes Sortiment

Agrologische

Agrologische

Agrologische

Agrologische

Verfahrensvermerke

Die Statvorordnungsversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufhebung des Bebauungsplanes "Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße" Pl. Nr. 057 gemäß § 23 BauGB am 20.04.2016 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Rathenow, den: 19.12.18

Planstand:

Auftraggeber: Stadt Rathenow
Lage des Plangebietes: Fehrbelliner Straße 50/51, 14712 Rathenow
Bearbeitung: Ingenieurbüro und Planungsbüro Hirt
F.-E. Ebert, Ring 91, 14712 Rathenow
Tel. 0338/534065 Fax 534069
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Maststab: 1:500
Plan-Nr.: BP/507
Datum: 29.10.2016

Bearbeitet: Planer
W. Hirt

Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes Grundzüge Brandenburg/vever 05/2016 ohne Maßstab

Rechtsgrundlagen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BaunVO) (BauGB) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1097)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Art. 50 vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1097)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Pl.Nr. 057

"Einzelhandelszentrum Fehrbelliner Straße"