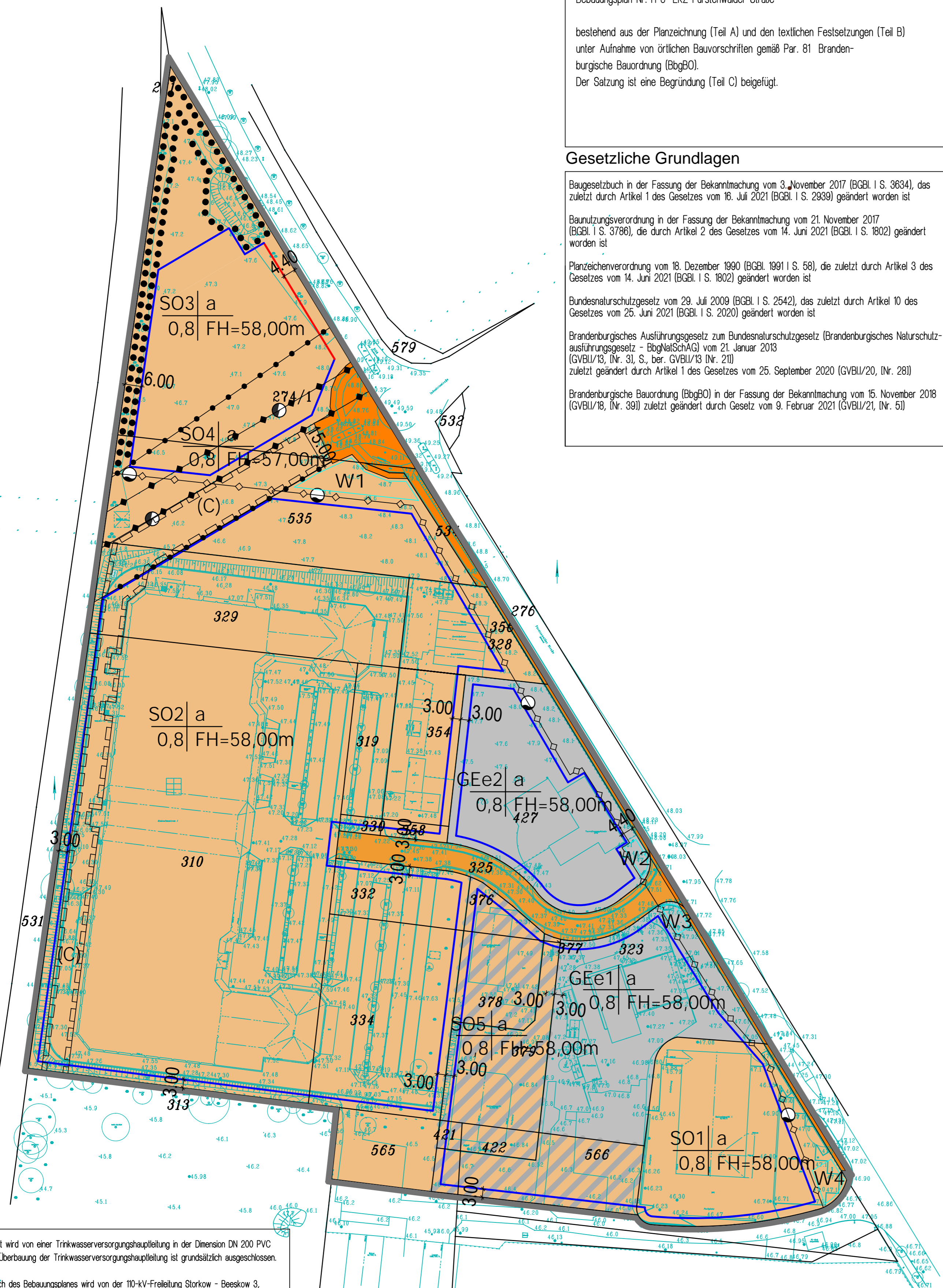


Bebauungsplan Nr. H8 "EKZ Fürstenwalder Straße"



- ### Hinweise
- Das Planungsgebiet wird von einer Trinkwasserversorgungshauptleitung in der Dimension DN 200 PVC durchkreuzt. Eine Überbauung der Trinkwasserversorgungshauptleitung ist grundsätzlich ausgeschlossen.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der 110-kV-Freileitung Storkow - Beeskow 3, Fürstenwalde - Beeskow 4, Mestfeld 1106/1116 überkreuzt. Die minimale Leiterhöhe beträgt ca. 14,00 m. Im Schutzbereich der Freileitung muss der Mindestabstand Ihrer geplanten Gebäude zum Leiterseil entsprechend der EN 50341-2:2019-09 "Freileitungen über AC 1kV" in alle Richtungen 5m betragen.
 - Die Behandlung/ Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist je Baugrundstück nachzuweisen. Eine Einleitung in Systeme, die das Niederschlagswasser nach außerhalb des BP-Gebietes verbringen, ist zum Zeitpunkt der Erstellung des BP über die Bestandssituation hinaus nicht möglich.
 - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vereinbart worden, daß Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft in Vorbereitung der tatsächlichen Eingriffe zu leisten sind (i.d.R. im Baugenehmigungsverfahren). Gleiches gilt für ggf. notwendige Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes. Dabei ist zu beachten, daß sogenannte CEF-Maßnahmen mindestens 1 Jahr bzw. in der vorhergehenden Vegetationsperiode durchzuführen sind. Die Ausführungen der Begründung zum BP und des Artenschutzfachbeitrages sind in diesem Zusammenhang zu beachten.



Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

in Kraft getreten am über den
Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, Nr. 3), S. ber. GVBl./13 (Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, Nr. 28)

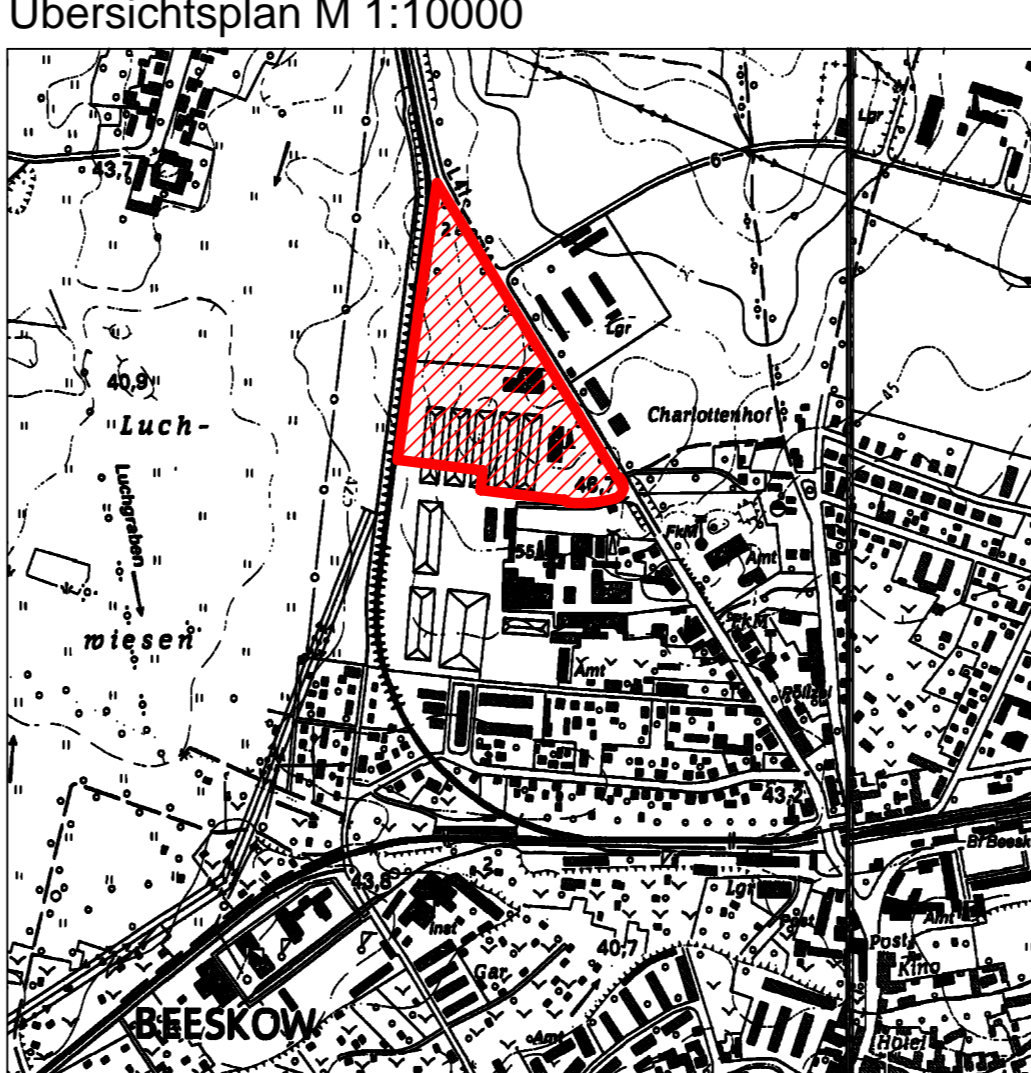
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5)

Geltungsbereich des Plangebietes

Stadt:	Beeskow
Gemarkung:	Beeskow
Flur:	2
Flurstück:	274/1, 310, 319, 323, 325, 328, 329, 330, 332, 334, 354, 356, 358, 376, 377, 378, 379, 421, 422, 427, 479, 534, 535, 564, 565 tlw., 566

- ### Planfestsetzungen
- nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990
- Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel und Dienstleistungen eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel und Dienstleistungen mit zulässigen gewerblichen Nutzungen
 - Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par. 16 BauNVO)
 - 0,8 FH Grundflächenzahl
 - Firsthöhe über NN als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - abweichende Bauweise (> 50m Gebäudelänge zulässig)
 - Verkehrsrflächen (Par. 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche öffentlich
 - Straßenverkehrsfläche privat, öffentlich gewidmet
 - Hauptversorgungsleitungen (Par. 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs. 6 BauGB)
 - oberirdisch Elektrizität
 - unterirdisch Wasser
 - Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par. 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par. 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - W1 Bereich für Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (im Zusammenhang mit textlicher Festsetzung Nr. 10)
 - mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
 - 75x Vermarktung
 - Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 351 Flurstücksnummer

- ### Textliche Festsetzungen
- Nur in Bereichen der ausgewiesenen Flächen für Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind diese zulässig. Dabei ist je Fläche nur 1 Werbeflächen für alle Werbungen zulässig. Max. zulässige Höhen der Werbeflächen:
W1 * 58,00 m ü. NNH
W2 * 58,00 m ü. NNH
W3 * 58,00 m ü. NNH
W4 * 58,00 m ü. NNH
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 9 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
 - In den SO sind Stellplätze für die Nutzungen zu 100% in den SO abzusichern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 11 BauGB
 - Für die Plangebietsbereiche, für die eine abweichende Bauweise mit der Bezeichnung "a" festgesetzt ist, werden Gebäudehöhen > 50 m zugelassen. Die maximalen Gebäudehöhen werden durch die Baugrenzen bestimmt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Im Bereich der Baulinie dürfen Fassaden um bis zu 10% ihrer Gesamtlänge bis zu einer Tiefe von 2,00m abweichen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen/ Carports (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen/ Baulinien festgesetzten bebaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Festsetzung gilt nicht im Bereich zwischen der Fürstenwalder Straße und den ersten parallel dazu liegenden Baulinien/ Baugrenzen, mit Ausnahme von PKW-Stellplätzen und Anlagen der Niederschlagsversickerung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Inhabhaber der Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht (C) ist eine für den Gegenverkehr mit Lkw (einschließlich Lastzüge) geeignete Fläche zugunsten der Eigentümer/ Nutzer/ Zulieferer des Flurstücks 310, Flur 2, Gemarkung Beeskow zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



- ### Textliche Festsetzungen
- In den GEe1 und 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - In den GEe1 und 2 sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig mit Ausnahme von Tankstellen einschließlich der hier integrierten Tankstellenshops.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Im SO1 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten zulässig:
- Nicht zentrenrelevante Sortimente
Kraftwagen, Kraftwagen Teile und Zubehör, Krafträder, Kraftradteile und Zubehör, Garagen, Gewächshäuser, Gerätschaften, Wohnmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik), Anstrichmittel, Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche), Bau- und Heimwerkerbedarf, Beepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde, Sport- und Freizeitboote und Zubehör, Büromöbel und Brennstoffe, Mineralerzeugnisse - Getränkemärkte mit max. 800 qm Verkaufsräumfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Im SO2 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten zulässig:
- Nicht zentrenrelevante Sortimente
Kraftwagen, Kraftwagen Teile und Zubehör, Krafträder, Kraftradteile und Zubehör, Garagen, Gewächshäuser, Gerätschaften, Wohnmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik), Anstrichmittel, Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche), Bau- und Heimwerkerbedarf, Beepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde, Sport- und Freizeitboote und Zubehör, Büromöbel und Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
- zentrenrelevante Sortimente bis max. 6.350 qm Verkaufsräumfläche
- zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozecke, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeilungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingartikel), Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Heimtextilien, Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Spielwaren, Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker), Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone, Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör, Sonstiger Fachhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe, Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Innerhalb des Geltungsbereichs des SO2 können zusätzlich (über die festgesetzten 6.350 qm Verkaufsräumfläche hinaus) zentrenrelevante Nutzungen der Nahversorgung als Hauptsortimente zugelassen werden, sofern der Standort zur Versorgung von Wohngebieten dient und nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung nach Sortiment und Größenordnung nicht geeignet ist, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Beeskow zu beeinträchtigen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Im SO2 ausnahmsweise zugelassene Nutzungen (über die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 zugelassenen Nutzungen (Art der Nutzung und zulässige Flächen) hinaus:
- Werkstätten von Augenoptikern, Hörgeräteakustikern, Orthopäde-technikern und Orthopädeschuhmachern
- Sanitätshäuser
in einer Gesamtgröße von 450 qm Nutzfläche (ohne Lagerflächen, Büro- und Sozialräume)

- Spielhalle bis 150 qm Nutzfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Im SO3 und SO 4 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten zulässig:
- Nicht zentrenrelevante Sortimente
Kraftwagen, Kraftwagen Teile und Zubehör, Krafträder, Kraftradteile und Zubehör, Garagen, Gewächshäuser, Gerätschaften, Wohnmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik), Anstrichmittel, Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche), Bau- und Heimwerkerbedarf, Beepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde, Sport- und Freizeitboote und Zubehör, Büromöbel und Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Im SO5 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten zulässig:
- Nicht zentrenrelevante Sortimente
Kraftwagen, Kraftwagen Teile und Zubehör, Krafträder, Kraftradteile und Zubehör, Garagen, Gewächshäuser, Gerätschaften, Wohnmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik), Anstrichmittel, Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche), Bau- und Heimwerkerbedarf, Beepflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde, Sport- und Freizeitboote und Zubehör, Büromöbel und Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
Darüber hinaus sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Ein Werkverkauf der hier produzierten Waren ist zulässig. Ein Verkauf von Neu- und Gebrauchsgütern der hier gefertigten Geräte/ Maschinen (Werkstattbetriebe) einschließlich Zubehör ist zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - In den SO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen:
- Imbissstände
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Inhabhaber der SO, die nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind, können zentrenrelevante Nutzungen als Nebensortimente zugelassen werden, wenn der Anteil des zentrenrelevanten Nebensortimentes 10% der Verkaufsfläche nicht überschreitet.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Inkraftsetzung

Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dürftungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

Kalstervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel) ÜbvI

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H8 "EKZ Fürstenwalder Straße" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Protokoll der Abwägung geworden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) beigefügt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

Verfahren

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben von beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB mit Schreiben von zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen im Auslegungstermin abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ersichtlich bekannt gemacht worden.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. H8 "EKZ Fürstenwalder Straße"

Datum der Planerstellung: Oktober 2021 Maßstab: 11000

mit der Planerstellung beauftragt:
BESTPLAN August-Bebel-Str. 68 05177 Fürstenwalde
Planung- und Ingenieurbüro GmbH Tel: 03361/ 57789
Fax: 03361/ 710493

Entwurf