

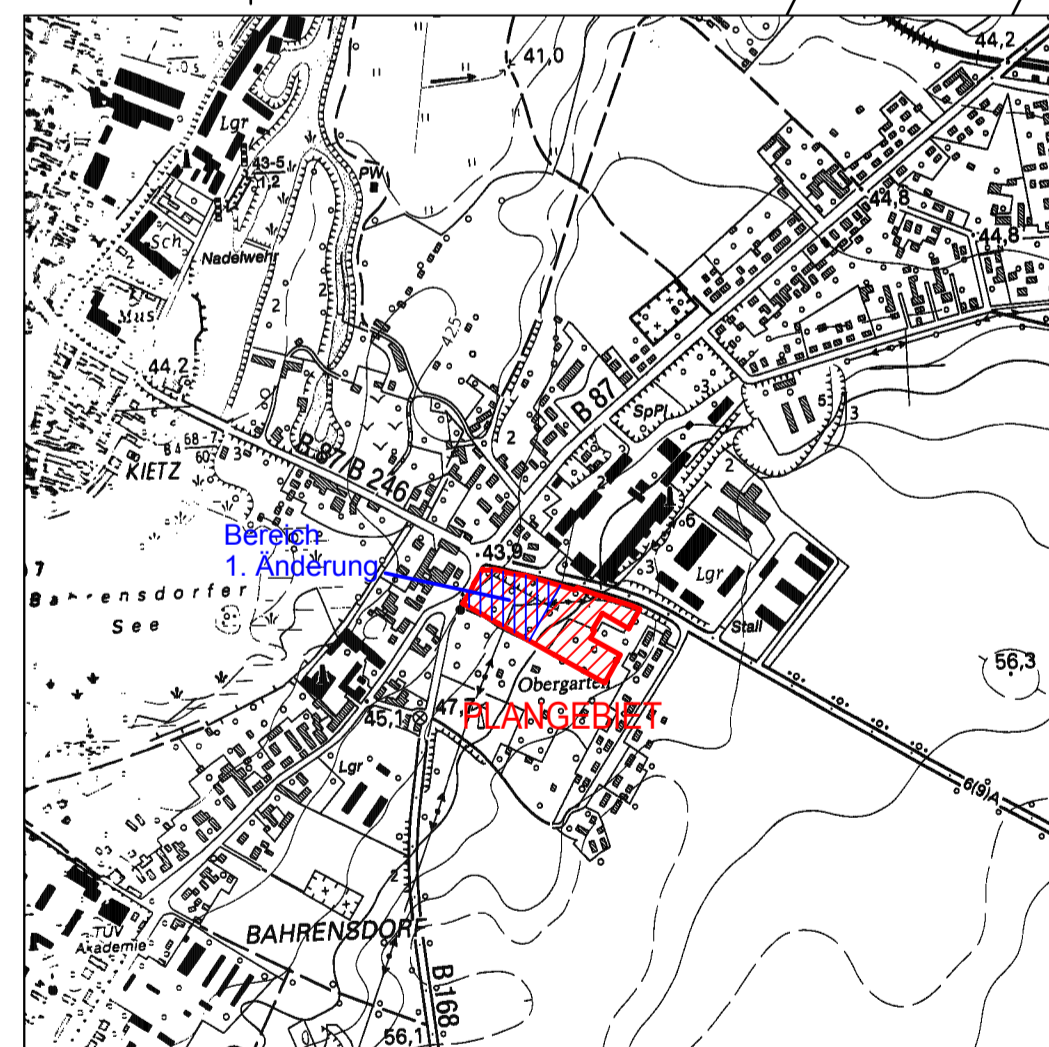
**Planzeichen** nach Planzeichenverordnung vom 19. Dez. 1996

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl (bei der Berechnung der GRZ bleibt die Nutzungsartentrennung unberücksichtigt)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
  - V verkehrsberuhigter Bereich
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB)
  - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
  - Erhaltung Bäume
  - Anpflanzung Bäume
  - Anpflanzung Sträucher
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Par. 1 Abs.4, Par.10 Abs.5 BauNVO)
  - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Vermaßung
  - Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - 92 Flurstücknummer

Änderungsbereich 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. M8 "Verbrauchermarkt Ostkreuz" ist rechtskräftig seit dem 02.06.2008.

**Übersichtsplan M 1:10000**



**Geltungsbereich des Plangebietes**

Stadt: Beeskow  
 Gemarkung: Beeskow  
 Flur: 14  
 Flurstück: 115, 117, 122

**Änderungsbereich**

Stadt: Beeskow  
 Gemarkung: Beeskow  
 Flur: 14  
 Flurstück: 115 tlw., 117tlw.

**Hinweis**

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21))

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I /39)

**Präambel**

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414), in Kraft getreten am ..... über den Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Ostkreuz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 81 Abs. 9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210). Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigelegt.

**Textliche Festsetzungen (rot = 1. Änderung)**

- Im MI 2 und 3 sind in Einfriedungen im Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m vorzusehen.  
§ 81 Abs. 1 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- In den MI sind Garagenzufahrten und nicht überdachte Stellplätze in Rasengitter oder Resenpflaster auszuführen.  
§ 81 Abs. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Flächenversiegelungen aus Ortbeton oder Bitumen sind im Plangebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrspuren, Stellplatzzufahrten, Zufahrten/ Rampenzufahrten für die Anlieferung und Bereiche in denen Einkaufswagen benutzt werden auf Grundstücken mit Einzelhandelseinrichtungen.  
§ 81 Abs. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Folgende nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig:
  - § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe
  - § 6 (2) Nr. 7 - Tankstellen
  - § 6 (2) Nr. 8 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
  - § 6 (3) - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Plangebietes
  - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im Sondergebiet ist nur 1 Lebensmittelcounter mit nonfoodanteil (Nahversorger - mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) mit einer max. Verkaufsfläche von 140 m² zulässig. Dabei sind folgende Sortimente zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Heimtextilien, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Spielwaren, Blumen, Pflanzen und Saatgut, Zoologischer Bedarf, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, Sport- und Campingartikel. Verkaufsflächen sind im Plangebiet nur im Sondergebiet zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im Sondergebiet sind Gebäudekantenlängen größer 50 m zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im gesamten Plangebiet sind Abfangkonstruktionen und Böschungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Unterirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im Sondergebiet sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Im Plangebiet sind Richtung Krügersdorfer Chaussee und Friedländer Chaussee nur in den mit der Ausweisung "Ein-/Ausfahrtsbereich" gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz (Grundstückzufahrten) in einer Breite von jeweils max. 10,00 m ("A" und "B") bzw. 6,00 m ("C") zulässig. Die Nutzung des mit "A" gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nur für die Einfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anlieferungsbereiche für Handel/ Gewerbe, die nach Osten ausgerichtet sind, sind einzuhausen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Für die Rückkühlanlagen in Gewerbe- und Handelseinrichtungen sind geräuscharme Anlagen mit einem Schalleistungspegel kleiner 73 db(A) (Rückkühler mit lärmarmen Ventilatoren, Lüfter mit schalgedämpften Ausblasöffnungen) zu verwenden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im MI 2 und im MI 3 haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büroräume) aufzuweisen. An der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im MI 2 ist an der Grenze zum Sondergebiet eine freiwachsende Hecke mindestens 2,0 m breit anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten zu verwenden:  
Sträucher:  
Berberis vulgaris (Gem. Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (roter Hartriege), Cornus alba (weißer Hartriege), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schehe), Rosa spec. (Rose), Salix spec. (Weide), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)  
Bäume:  
Die Hecke ist bis zu einer Höhe von mind. 2,00 m geschlossen anzulegen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Im Sondergebiet sind außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Rotkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Rotkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Für den Mindestabstand zwischen Bestandsbäumen (Stamm) und befestigten Flächen wird ein Maß von 1,50 m festgelegt.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**Verfahrensvermerke**

- BESCHLÜSSE:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am .....
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und diesen zur Auslegung bestimmt.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... beigelegt.
- Bürgermeister Frank Steffen
- Beeskow, den .....
- VERFAHREN:**
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ..... Mo, Mi, Do ..... und Fr. .... nach Par.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Bürgermeister Frank Steffen
- Beeskow, den .....
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
- Bürgermeister Frank Steffen
- Beeskow, den .....
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt 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 (Par. 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ..... in Kraft getreten.
- Bürgermeister Frank Steffen
- Beeskow, den .....
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Katasterbestand vom .....
- Vermessungsstelle
- ....., den .....

**Stadt Beeskow**  
 vorhabenbezogener  
 Bebauungsplan Nr. M8  
 "Verbrauchermarkt Ostkreuz" 1. Änderung

Datum der Planerstellung: November 2016  
 Maßstab: 1:500

mit der Planerstellung beauftragt:  
 BEST PLAN  
 August-Bebel-Straße 58  
 15517 Fürstenwalde  
 Tel: 03361/ 57789  
 Fax: 03361/ 710493

Satzung