

STADT GRANSEE

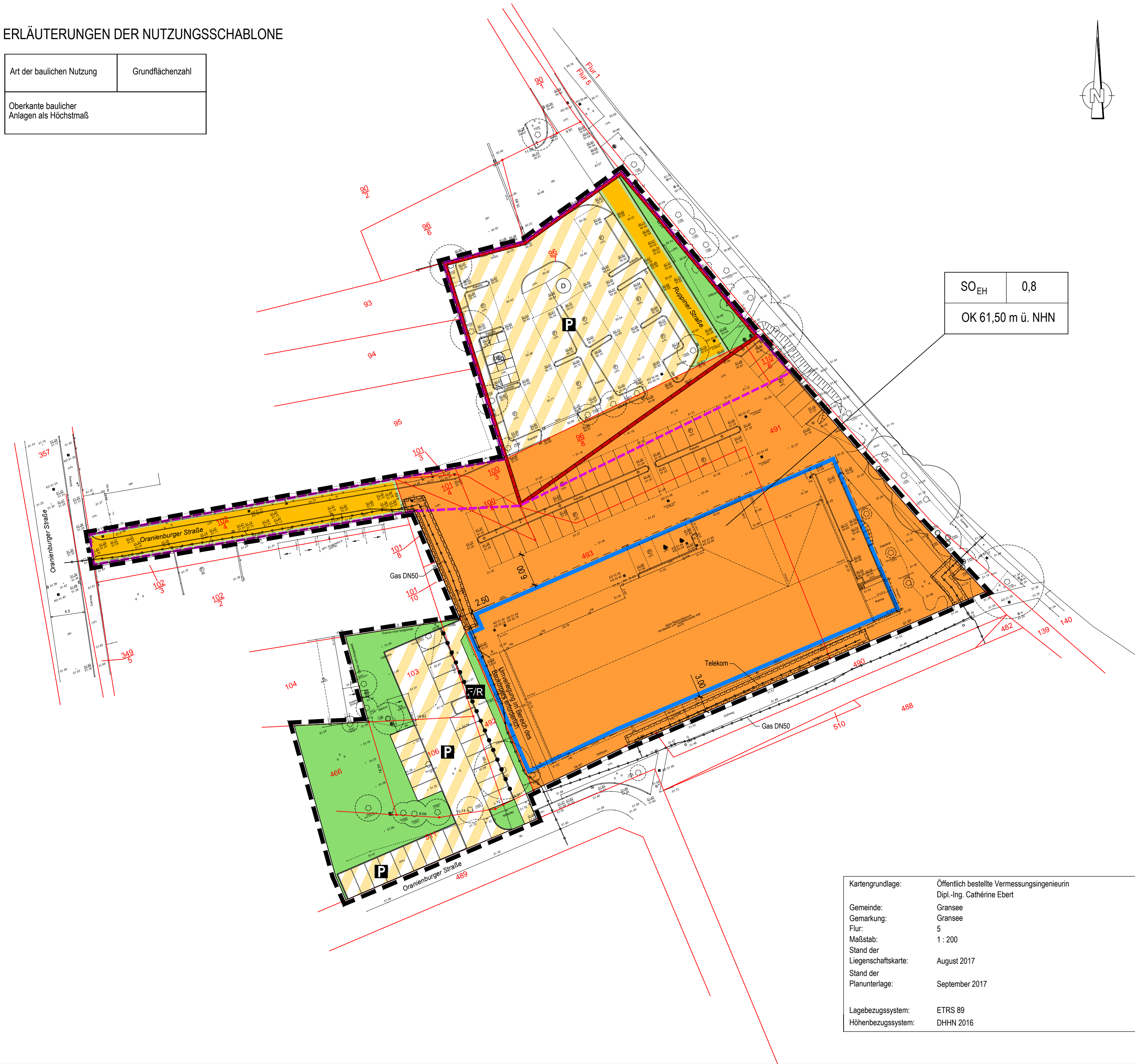
BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße"

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung		RECHTSGRUNDLAGE
SO <sub>EH</sub>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 11 Abs. 2 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
OK 61,50 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) im System DHHN2016	§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze		§ 23 BauNVO



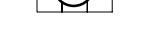
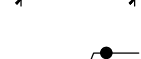
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-----------------	--	-------------------------

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:	
	öffentliche Parkfläche
	gemeinsamer Fuß- und Radweg, öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
		unterirdisch

Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	

Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Containerstellplatz Duales System Deutschland	
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalbereich "Altstadt Gransee")	
	Umgrenzung Sanierungsgebiet	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3. BESTANDSANGABEN

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

	nichtöffentliches Gebäude		Grenze vorhandener Flurstücke
	Böschung	493	Flurstücksnummer
	Zaun		
	Baum		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

Es gilt die BauNVO in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

- 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.
- 1.1.2 Zulässig ist ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² Verkaufsfläche.
- 1.1.3 Zulässig ist ein Laden des Lebensmittelhandwerks mit maximal 50 m² Verkaufsfläche.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

- 2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull im System DHHN2016 festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

- 3.1 Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der westlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
- 5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) + lit. b) BauGB)
- 5.1 Begrünung von Stellplätzen  
Auf öffentlichen Parkflächen, die neu errichtet werden, ist ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.  
Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.  
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt  
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.
- 5.2 Baumpflanzungen  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Oranienburger Straße sind 5 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.  
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt

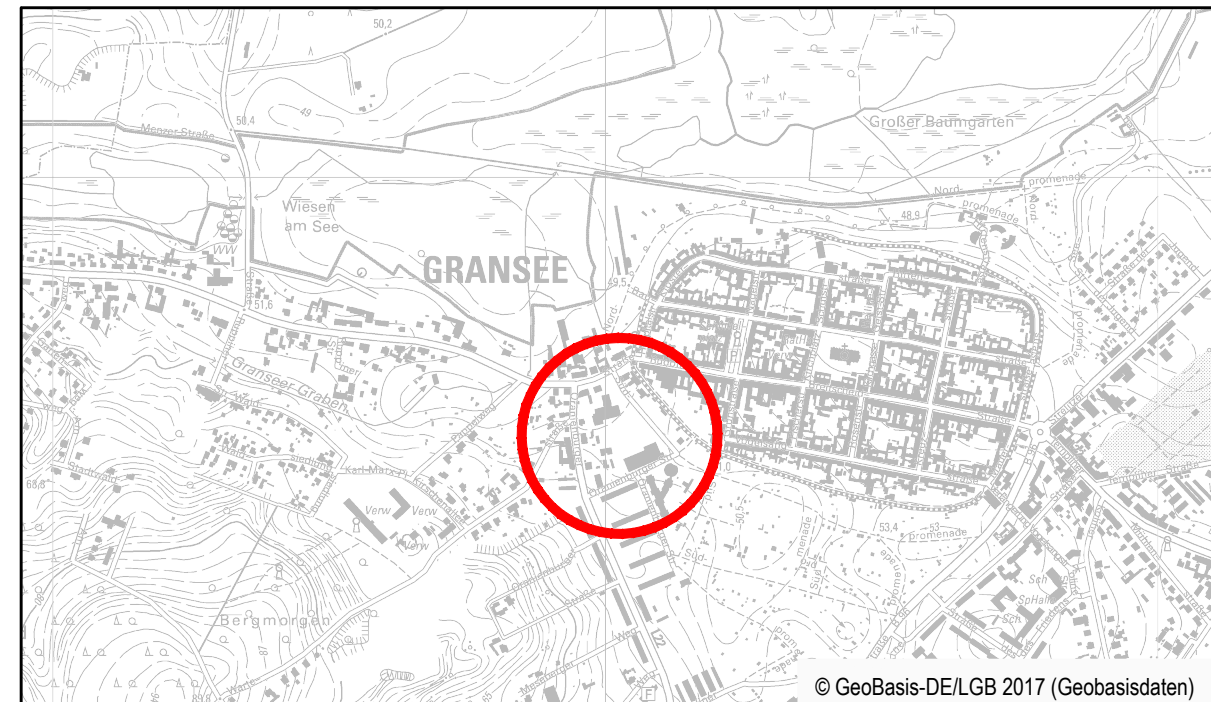
Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Gransee.
2. Für den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Gransee. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung ist identisch mit der Grenze des in der Planzeichnung dargestellten Denkmalbereichs.
3. Belange des Artenschutzes  
Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.  
Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben  
Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.
4. Baumschutzsatzung  
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Schutz von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Gransee zu beachten.

II Örtliche Bauvorschriften nach § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Auf der Grundlage von § 87 Satz 1 Nr. 2 BbgBO werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Werbetafeln an der Fassade und im Giebelbereich sind bis zu einer maximalen Größe je Werbeanlage von 3,90 m x 1,90 m zulässig.
2. Auf der der Stadtmauer zugewandten Seite des Gebäudes sind Werbeanlagen auf dem Dach erst ab einem Mindestabstand von 100 m von der Stadtmauer zulässig.
3. Im Bereich des Kundenparkplatzes sind maximal drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.



STADT GRANSEE



Bebauungsplan Nr. 19

"Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße"

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Oktober 2018
Gemarkung	Gransee
Flur	5
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Cathérine Ebert

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.