

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Grund- und Nahversorgung (GNV) § 11 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- maximal zulässige Grundfläche (GR) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (ReRu) § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

Planzeichen zu nachrichtlichen Übernahmen

- Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Bemaßung

HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organi-satorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich. Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss Die Gemeindevertretung Briesen (Mark) hat in der Sitzung vom 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2023 im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Nr. 349 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2. Abwägungsbeschluss Die Gemeindevertretung Briesen (Mark) hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden in öffentlicher Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 3. Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“ wurde von der Gemeindevertretung Briesen (Mark) in öffentlicher Sitzung am beschlossen (Satzungsbeschluss) und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
- 4. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Briesen (Mark) übereinstimmt. Der Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“ wird hiernit ausgeteilt.
- 5. Bekanntmachung Der Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Nr. ortsüblich bekanntgemacht. Mit Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“ in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgung“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten, d. h. auf die Grundversorgung ausgerichteten Sortiment. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Im Sonstigen Sondergebiet „Grund- und Nahversorgung (GNV)“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Nahrungsmittel und Getränke“ zulässig. Anderweitige nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf maximal 18% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig. Ebenfalls zulässig sind ladenmäßige Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, sofern sie den großflächigen Einzelhandelsbetrieben untergeordnet sind. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets darf eine Höhe von 50,00 m ü. NHN als maximale Traufhöhe sowie eine Höhe von 53,50 m ü. NHN als maximale Firsthöhe nicht überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- Von den vorgegebenen Standorten für das Anpflanzen von Bäumen im Baugebiet kann jeweils um bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu beachten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyrastrer agg.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

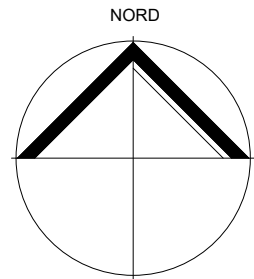
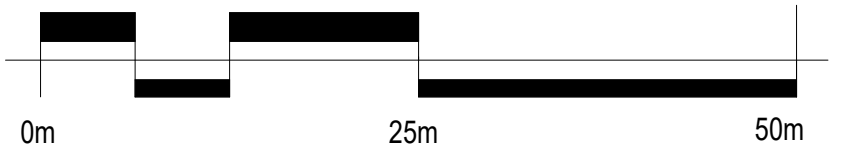
- Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen: Hochstamm; mindestens 2 x verpfälzt; mit Ballen; StU 10-12 cm.
- Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme und/oder das durch Festsetzung bestimmten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig. § 87 Abs. 9 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

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.

..... (Siegel) Unterschrift

ORIGINALMASTAB 1: 250 (A1)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

ÜBERSICHTSPLAN



Gemeinde

Briesen (Mark)

Bebauungsplan „Erweiterung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße“

Entwurf August 2025

Planungsbüro

WOLFF

vertritt durch die
Amt Odervorland
Bahnhofstraße 3-4
15518 Briesen (Mark)