

### B. Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

**TF 1:** Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung: Lebensmittelmart“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 1951 m² zzgl. eines Cafébereiches von 54 m². Im SO-Gebiet sind zentren-nahversorgungsrelevante Sortimente wie folgt zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel	80 % VKF-Anteil	1.545 m²
Drogeriewaren	10 % VKF-Anteil	193 m²
Sonstige Sortimente	10 % VKF-Anteil	193 m²
Bäcker (Nahrungs- und Genussmittel)	/	20 m²
Café-Bereich	/	54 m²

**Maß der baulichen Nutzung**

**TF 2:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis zu einer Grundflächenzahl (II) von maximal 0,76 überschreiten.

**TF 3:** Im SO-Gebiet kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie z.B. Entlüftungsanlagen um maximal 2 m überschritten werden.

**Bauweise**

**TF 4:** Im SO-Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

**Grünordnung**

**TF 5:** Auf den mit 1) und 2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, sowie in den mit dem Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Pflanzinseln innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, sind Bepflanzungen gemäß folgender Aufstellung vorzunehmen.

**Grünflächen 1) und 2) sowie in den mit dem Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Pflanzinseln**

Botanischer Name	Deutscher Name
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
mit STU 16/18 mDB, fachgerecht pflanzen und dauerhaft zu erhalten	

**Grünflächen 3)**

Niedrige heimische standortgerechte Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Ungefüllte Rosenarten und -sorten	

Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne Chanticleer
fachgerecht pflanzen und dauerhaft zu erhalten	

**TF 6:** Die Fassadenflächen der südlichen Rückseite und der östlichen Schmalseite ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Campsis radicans	Trompetenblume
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera heckrotii	Geißschlinge
Wisteria sinensis	Blaurenen
Clematis-Hybriden	Waldrebe
Ungefüllte Arten und Sorten	Kletterrosen

**Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB (Zeichenerklärung)**

**1. Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**I** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

**0,3** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

**OK 7,50 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß der Oberkante Gebäude über Bezugspunkt 42,0 m NHN (DHHN 2016) gem. § 18 BauNVO

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

**4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

**6. Sonstige Planzeichen**

**G-F (A)** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (z.B. Fahrradweg / Fußweg)

**ST** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB Zweckbestimmung: Stellplätze

**WERBEPYLON** Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB Zweckbestimmung: Werbeflypon

**7. Planunterlage**

**Hinweise**

**1. Bodendenkmale** Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

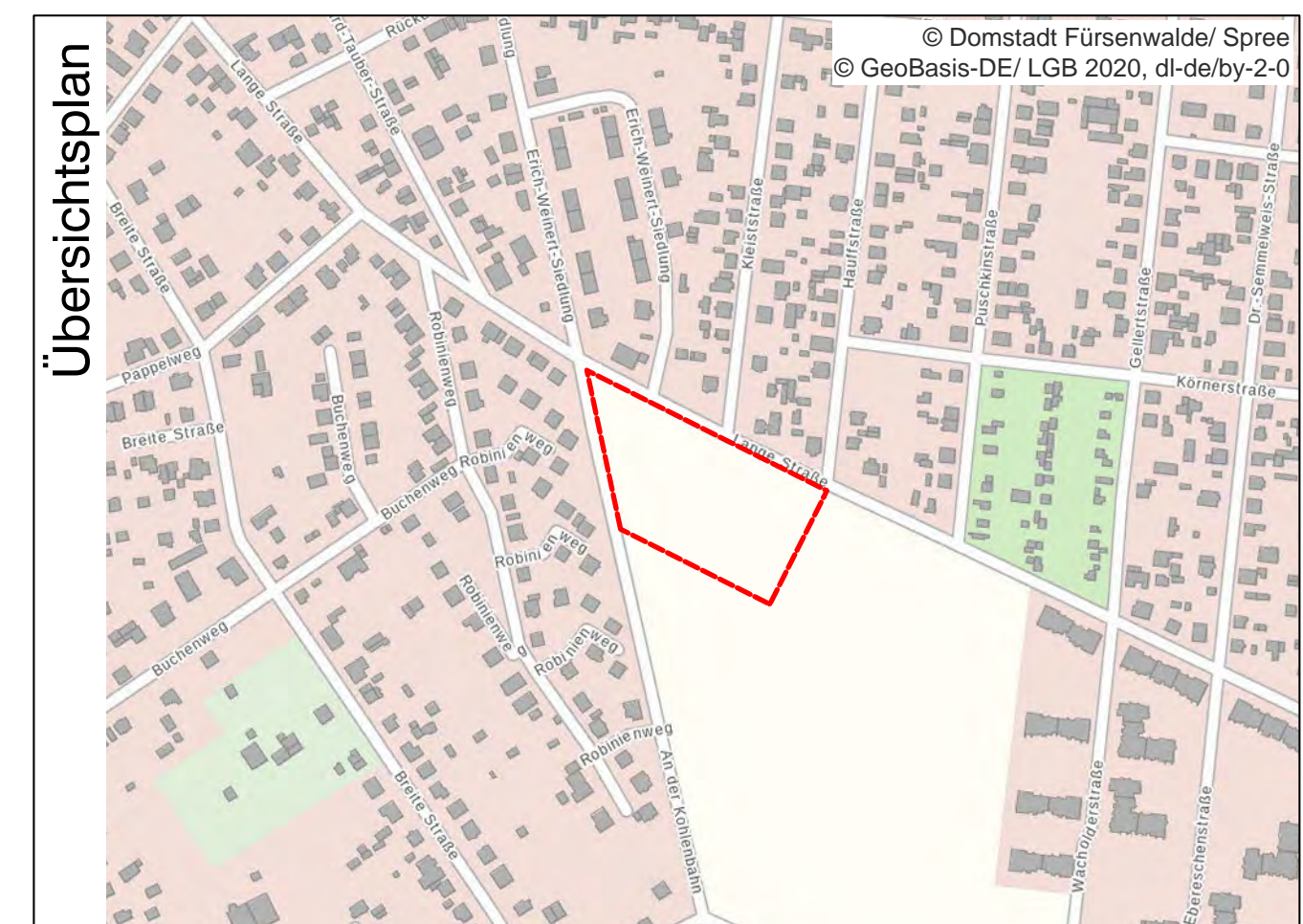
**2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens** Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen. Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung** Der Zweckverband Fürstenwalde und Umland hat in seinem Abwasserbeseitigungskonzept 2020 für sein Verbandsgebiet gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG festgelegt, wo öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung errichtet werden und wo die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung am Ort des Anfalls gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 54 es zulassen. Für das B-Plangebiet der Stadt Fürstenwalde/Spree lassen die örtlichen Verhältnisse eine schadhose Unterbringung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu, öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden durch die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft daher nicht errichtet. Das auf dem Grundstück im B-Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vom Grundstückseigentümer unter Beachtung der vorstehend genannten gesetzlichen Grundlagenschadlos auf dem Grundstück unterzubringen. Dies gilt insoweit auch für das auf den privaten Verkehrsflächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser.

**4. Externe Ausgleichsmaßnahmen** Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich weitere Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die die beeinträchtigten Funktionen des Bodens, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgleichen.

**Präambel**  
Aufgrund des/ der,

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]);



**Stadt Fürstenwalde/Spree**  
Am Markt 4  
15517 Fürstenwalde/Spree

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67  
"Vollsortiment-Lebensmittelmart Lange Straße"  
Stadt Fürstenwalde/Spree

**Vorentwurf**

Stand: 08-2021 M 1 : 500

**NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH**  
Bodenstraße 64 - 18528 Lietzow  
Tel.: 030 - 843718-401 - Fax: 030 - 843718-148  
E-Mail: h.anker@newtown.berlin

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1  
57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)  
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

**HORSTMANN UND HOFFMANN**

**VERFAHREN:**

<p><b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am ... gemäß § 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b></p> <p>Die Stadt Fürstenwalde hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ... bis ... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>3. BEHÖRDENBETEILIGUNG</b></p> <p>Die Stadt Fürstenwalde hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>4. ENTWURFSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde hat in ihrer Sitzung am ... den Bebauungsplan sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>6. SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde hat in ihrer Sitzung am ... den Bebauungsplan sowie den Entwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beilagend.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGS-PLANSATZUNG</b></p> <p>Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am ... (Sitzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANS</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Erksinnahme in den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht worden. Die Übertragung der Bebauungsplan ist somit am ... in Kraft getreten.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>9. KATASTERVERMERK</b></p> <p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Stand der Planunterlagen: ...</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur</p>	<p><b>9. KOPIE</b></p> <p>Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerk überein.</p> <p>Fürstenwalde, den ... Siegel</p> <p>Der Bürgermeister</p>
--	---	---	--	--	--	---	---	---	---