Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.2018 mit Beschluss-Nr. B40/2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde am 18.07.2018 (16. Jahrgang, Nr. 7) erfolgt.

   Mittenwalde, den

   Dienstsiegel Die Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.2019 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Mittenwalde, den

   Dienstsiegel Die Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung mit dem Umweltbericht einschließlich vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen haben in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 30.09.2019 während folgender Zeiten

   Montag 9.00 - 12.00 Uhr
   Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
   Donnerstag 8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 12.06.2019 sowie am 14.08.2019 im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Mittenwalde, den

   Dienstsiegel Die Bürgermeisterin

4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.03.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

   _____, den

   Dienstsiegel ÖbVI

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am …… nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und die Abwägung zum Bebauungsplan beschlossen.

   Mittenwalde, den

   Dienstsiegel Die Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen, wurde am …… von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Beschluss-Nr. ……). Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

   Mittenwalde, den

   Dienstsiegel Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde vom…… überein.

   Mittenwalde, den

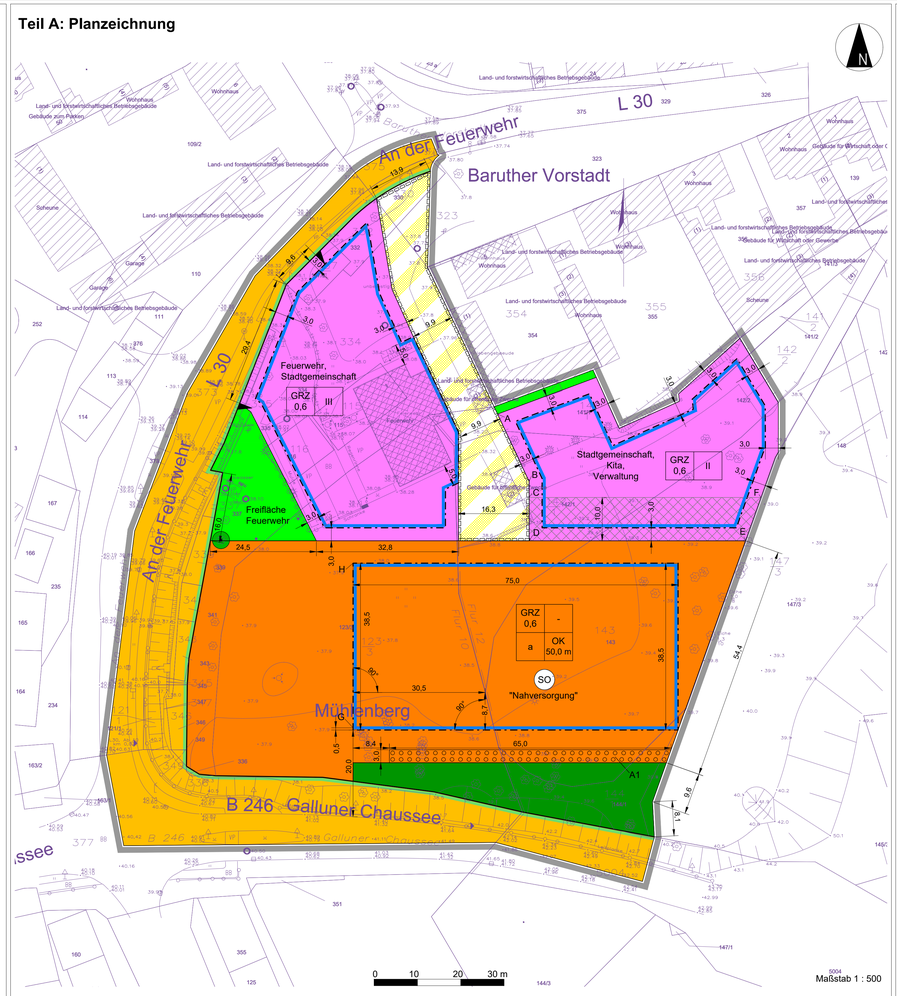
   Dienstsiegel Die Bürgermeisterin

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde vom …… (…… Jahrgang, Nr. ……) ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit ihrer Veröffentlichung in Kraft getreten.

   Mittenwalde, den

   Dienstsiegel Die Bürgermeisterin

Teil A: Planzeichnung



Maßstab 1 : 500

Planzeichenerklärung

entsprechend PlanZV

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO 2017)

SO — Sondergebiet
Zweckbestimmung: Nahversorgung
(§ 11 BauNVO 2017)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO 2017)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 2017)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 2017)

OK 50,0 m — Höhe der Oberkante in Meter über NHN im DHHN 2016 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 2017)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO 2017)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO 2017)

a — abweichende Bauweise gemäß TF 7

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
- Feuerwehr, Stadtgemeinschaft
- Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtbereich

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß TF 11
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

F, E — Umgrenzung der Fläche CDEFC mit Festsetzung gemäß TF 14

G, H — Punkte G - H mit Festsetzung gemäß TF 6

II. Darstellungen ohne Normcharakter

20,0 — Vermaßung in Meter

III. Darstellungen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Topographie

Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN 2016

Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 4

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Nahversorgung“

(1) Das als Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

(2) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, allgemein zulässig; das gilt auch für großflächige Betriebe der Nahversorgung. Zu den Einzelhandelsbetrieben nach Satz 1 zugehörige
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
- Sozialräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Stellplätze

sind allgemein zulässig.

(1) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, die auf mindestens 75% ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten. Die Zuordnung von Warensortimenten zu den Gruppen „nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ erfolgt gemäß der festgesetzten Sortimentsliste.

(2) In Ergänzung der Nutzungen nach Absatz 2 können folgende Nutzungen - auch in eigenständiger Betriebsform - ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft zu erwarten sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

(5) Über die in Absatz 2 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 2017 zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Nahversorgung“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 2017)

TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Nahversorgung“

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,28 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs darf 1.500 m² nicht überschreiten. Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2017)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,28 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1.729 m² begrenzt.

TF 2 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr, Stadtgemeinschaft“

(1) Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr, Stadtgemeinschaft“ dienen insbesondere der Unterbringung der Feuerwehr sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

(2) Allgemein zulässig sind:
- Gebäude für die Feuerwehr einschließlich zur Unterstellung von Einsatzfahrzeugen,
- Übungsflächen der Feuerwehr im Freien,
- Räume für die Verwaltung,
- Sozialräume und sanitäre Anlagen,
- Vereins- und Gemeinschaftsräume sowie -freiflächen.

(1) Über die in Absatz 1 und 2 benannten Anlagen hinaus sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO 2017 sowie Stellplätze und Garagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Stadtgemeinschaft“ selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

TF 3 Zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“

(1) Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“ dienen insbesondere der Unterbringung von kommunalen Angeboten sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

(2) Allgemein zulässig sind:
- Kindertagesstätte,
- Räume der Verwaltung,
- Vereins- und Gemeinschaftsräume, Jugendclub sowie dazugehörige Freiflächen,
- Freiflächenspiel und -freizeitanlagen.

(1) Über die in Absatz 1 und 2 benannten Anlagen hinaus sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO 2017 sowie Stellplätze und Garagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“ selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

(1) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl 0,9 zulässig.

(2) In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl 0,8 zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 2017)

TF 5 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe, Abstandsflächen

(1) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(2) In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwal- tung“ gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BbgBO über die Tiefe der Abstandsflächen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO 2017)

III. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

TF 6 Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze, Zulässigkeit von Stellplätzen, Werbe- und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

(1) Im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten G und H durch Gebäudeteile im Eingangsbereich der baulichen Anlage - in Form von Überdachungen, Vorbauten und Windfängen - bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Sondergebiet „Nahversorgung“ gilt Satz 1 auch für freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen und aufstehende Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 20,0 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 246 einhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

TF 7 Festsetzung der Bauweise für das Sondergebiet

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Länge der Gebäude bis zu 75 m betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 2017)

IV. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 9 Öffentliche Grünfläche „Freifläche Feuerwehr“

(1) Die öffentliche Grünfläche „Freifläche Feuerwehr“ dient der Feuerwehr zu Übungszwecken und als Ort für Versammlungen.

(2) Die „Freifläche Feuerwehr“ ist zu begrünen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat auf höchstens 70 % der Fläche. Der übrige Flächenanteil ist mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; dabei können Arten aus den Pflanzlisten 1 und 2 verwendet werden. Vorhandene Gehölze, die erhalten bleiben, können auf die Aufteilung nach Satz 1 angerechnet werden.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

TF 10 Private Grünfläche

(1) Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Herstellung von Versickerungsmulden und Rigolen sowie sonstigen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

(2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Strauchflächen mit einer Mindestgröße von insgesamt 50 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten; die Strauchflächen sind vorzugsweise im Bereich der Versickerungsmulden anzulegen. Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m². Das für Pflanzgut gelten die folgenden Anforderungen: Mindestqualität Sträucher 2x verpflanzt mit einer Höhe von 60-100 cm, gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 2.

(3) Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

TF 11 Maßnahmen zum Ausgleich im Sondergebiet „Nahversorgung“

(1) Innerhalb des Sondergebietes ist auf dem Baugrundstück je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.

(2) Innerhalb der Fläche A1 ist eine zusammenhängende Strauchpflanzung mit einer Mindestgröße von insgesamt 150 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m². Für das Pflanzgut gelten die folgenden Anforderungen: Mindestqualität Sträucher 2x verpflanzt mit einer Höhe von 60-100 cm. Es sollen mindestens 50% Dornensträucher verpflanzt werden. Für Pflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.

(3) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat oder Bepflanzung mit Bodendeckern.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

TF 12 Maßnahmen zum Ausgleich in der Gemeindebedarfsfläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“ ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus der Pflanzliste 1 zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

TF 13 Versickerung von Regenwasser; Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzliste 1

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Pflanzgröße: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Kirsche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 2

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornenstrauch
als Mindestqualität gilt: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe		
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	-
Corylus avellana	Hasel	-
Cornus mas	Kornelkirsche	-
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	x
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	-
Ligustrum vulgare	Liguster	x
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	-
Prunus spinosa	Schlehe	x
Rosa canina	Hundsrose	x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	-

VI. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 14 Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm für die Gemeinbedarfsfläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“

(1) Zum Schutz vor Gewerbelärm gelten innerhalb der Teilfläche CDEFC der Gemeinbedarfsfläche „Stadtgemeinschaft, Kita, Verwaltung“ die folgenden Bestimmungen:
a) Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte CDE) ausgerichtet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
b) Schutzwürdige Außenaufenthaltsbereiche wie Terrassen und Balkone, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte CDE) ausgerichtet sind, sind nur als verglaste Vorbauten oder Loggien zulässig.

(1) Für Außenbereiche der in TF 3 Abs. 2 festgesetzten Nutzungen ist entweder durch Orientierung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den Außenbereichen der vorgesehenen Nutzungen ein Tagpegel von ≤ 60 dB(A) gewährleistet ist.

(2) Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01, die zu der westlichen und/oder südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche (entlang der Punkte ABCDE) ausgerichtet sind, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen, indem die Außenbauteile einschließlich der Fenster luftschalldämmend ausgeführt werden. Die mindestens erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzwürdiger Räume sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Die Einhaltung der Anforderungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die zitierten DIN-Normen können in der Stadtverwaltung Mittenwalde, Bauamt, Rathausstraße 8 in 15749 Mittenwalde während der Sprechzeiten der Verwaltung eingesehen werden.

VII. Festsetzungen der Sortimentliste

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nachrichtlich Nr. nach WZ 2003*	Sortimentsbezeichnung gem. WZ 2003	Nachrichtlich Nr. nach WZ 2008**
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11/47.2
52.31	Apotheken	47.73
52.32	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74
52.33	Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel	47.75
aus 52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.59.1
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften	47.61.0/47.62.1
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2
aus 52.49.9	Organisationsmittel für Bürozwecke	aus 47.59.1

Sonstige zentrenrelevante Sortimente		
Nachrichtlich Nr. nach WZ 2003*	Sortimentsbezeichnung gem. WZ 2003	Nachrichtlich Nr. nach WZ 2008**
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2
aus 52.49.1	Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1
52.42	Bekleidung	47.71
52.43	Schuhe und Lederwaren	47.72
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)	47.59.9
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
52.48.6	Spielwaren	47.65
52.45.3	Musikinstrumente/Musikalien	47.59.3
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör	47.64.2
aus 52.49.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	47.78.9
aus 52.41.1	Bettwaren	aus 47.51.0
aus 52.41.1	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51.0
52.41.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware Stoffe	aus 47.51.0
52.44.7	Heimtextilien (u.a. Gardinen und Dekostoffe)	aus 47.53.0
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	47.59.9
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen	47.78.3
52.44.2	Beleuchtungsartikel	47.59.9
aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 47.54.0
aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 47.54.0
52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43/47.63
52.49.4	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	26.20/47.41
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	47.42
52.49.3	Augenoptiker	47.78.1
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	47.78.2
	Uhren/ Edelmetallwaren/Schmuck	47.77

**WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden*
***WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden*

VIII. Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Wesentliche Rechtsgrundlagen (Teil C)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

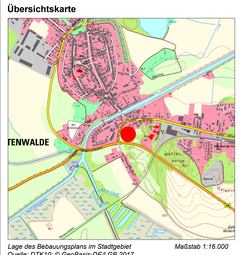
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Stadt Mittenwalde

Bebauungsplan „An der Feuerwehr - Gemeinbedarf und Nahversorgung“ der Stadt Mittenwalde

Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

Übersichtskarte



Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet Maßstab 1:16.000
Quelle: DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2017

STADT Mittenwalde
Stadtverwaltung Mittenwalde
Bauamt
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Bearbeitungsstand: 04. November 2019, Satzungsfassung
Maßstab: 1 : 500
Plangrundlage: Vermesserplan vom 09.03.2019

Bearbeitung:

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin