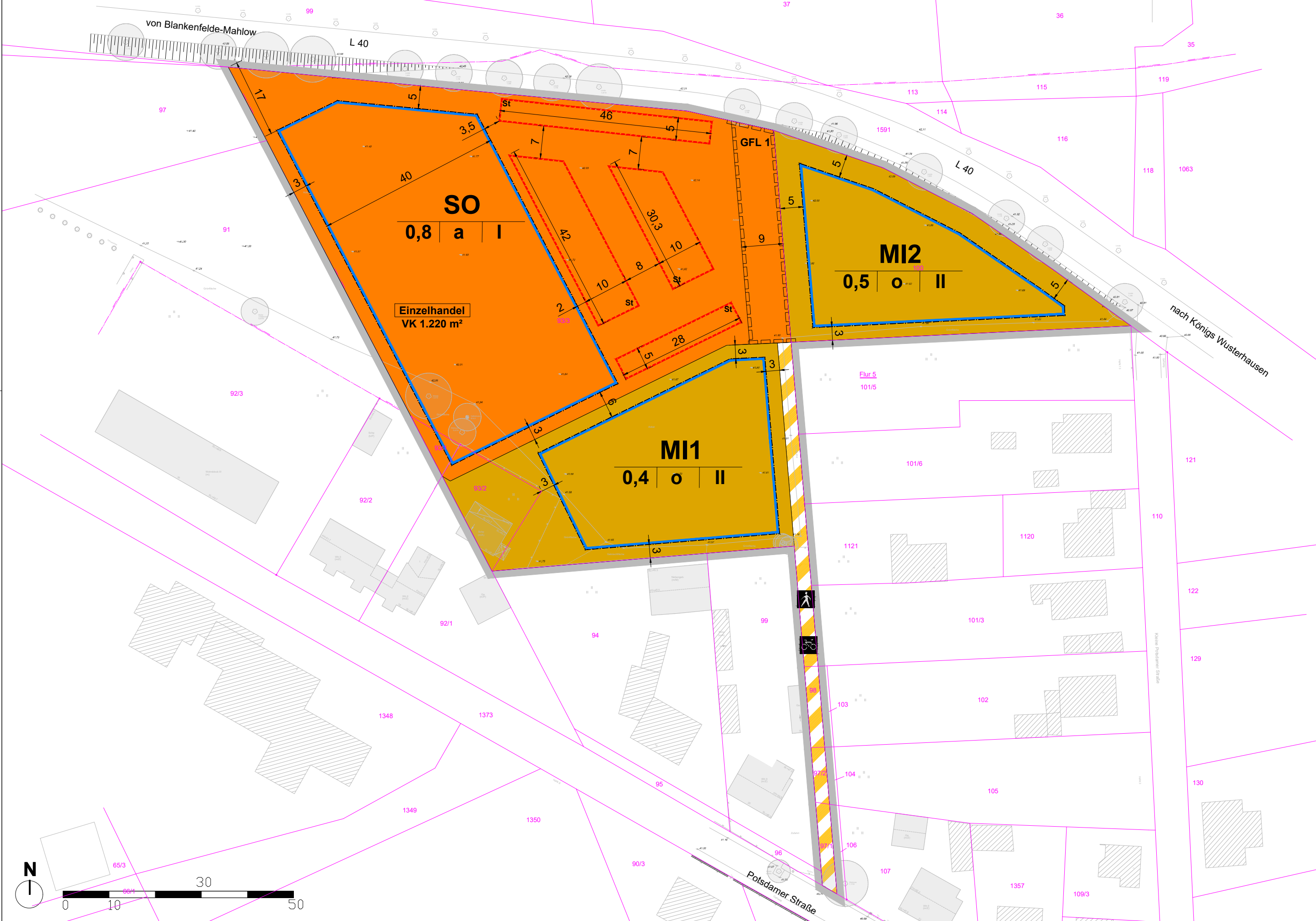




Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 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

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

SO

sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Einzelhandel

Zweckbestimmung: Einzelhandel

MI

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Radwege

Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung		
0,8 a I	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh- (G) -, Fahr- (F) - und Leitungs- (L) Rechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Zweckbestimmung: Stellplatzanlagen

Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

bestehende Bebauung

836

Flurstücksgrenze/- nummern

Böschung

10,0

Bemaßung in Meter

Verfahrensvermerke

• Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Aufstellung und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes „Nahversorgung und Wohnen Ragow“ in Mittenwalde OT Ragow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. 5 vom erfolgt.
Mittenwalde, den
Bürgermeister

• Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom bis einschließlich Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mittenwalde, den
Bürgermeister

• Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mittenwalde, den
Bürgermeister

• Der Bebauungsplan "Nahversorgung und Wohnen Ragow" wurde am als Satzung beschlossen.
Mittenwalde, den
Bürgermeister

• Der Bebauungsplan "Nahversorgung und Wohnen Ragow", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit beschlossen.
Mittenwalde, den
Bürgermeister

• Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Nahversorgung und Wohnen Ragow" ist damit in Kraft getreten.
Mittenwalde, den
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

TF 1

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit der Hauptnutzung „Nahversorgung“ zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- ein Nahversorgungszentrum mit folgenden aufgeführten Einzelhandelsbetrieben samt Verkaufsfläche:
a) ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Sinne eines Verbrauchermarktes mit max. 1.220 m² Verkaufsfläche,
b) eine Bäckerei / Café / Bistro mit insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche.
- die erforderlichen Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Schranken und Nebenanlagen.
- Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 des Ziels 2.12 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR):
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
 - Wasch- /Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke,
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 2

Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit den Kennzeichnungen MI1 und MI2 ist allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 3

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 81 m nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

TF 4

Für die Mischgebiete MI1 und MI2 wird eine offene Bauweise (mit der Bezeichnung) „o“ festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 2 BauNVO)

TF 5

Oberirdische, ebenerdige Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens für Stellplätze „St“ planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

TF 6

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 7

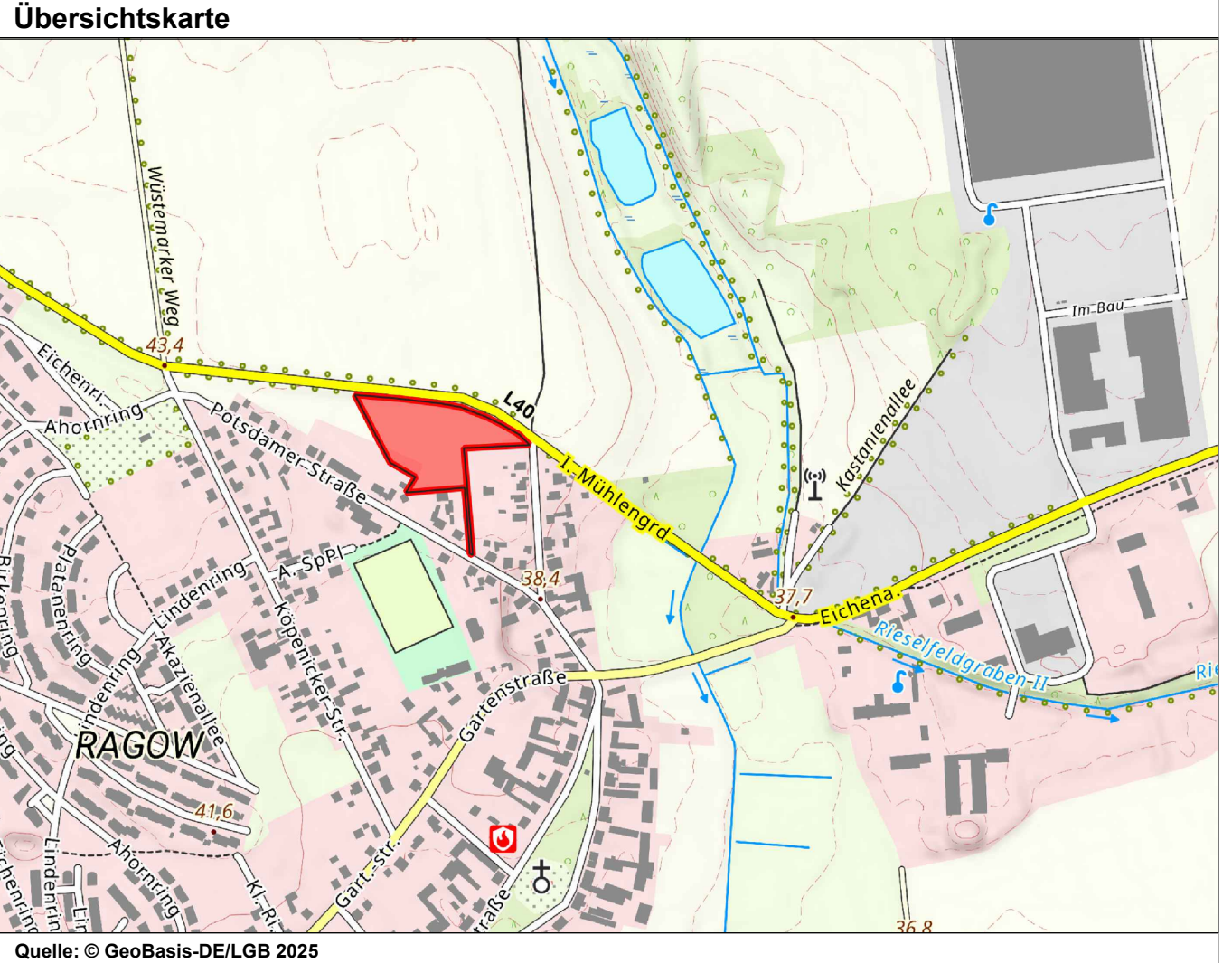
Als Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Ein Pylon mit einer Höhe von max. 6 m über GOK.
- Bis zu 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8 m über GOK.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



Stadt Mittenwalde

Bebauungsplan Nr.

„Nahversorgung und Wohnen Ragow“

Maßstab 1 : 750	Fassung Vorentwurf	Stand Oktober 2025
---------------------------	------------------------------	------------------------------

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan - GEOBÜRO Michael Peter - ÖbVI

Lagesystem: ETRS89 - **Höhensystem:** DHHN2016

Stand: 10/2025

ALKIS - GeoBasis DE/LGB 2025

Gemarkung

Gemarkung: Ragow

Flur: 005

Flurstücke: 93/1, 93/2, 93/3, 97/1, 97/2, 98, 100

Bearbeitung

Firu mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin