ÜBERSICHTSPLAN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I.S.2141), mit Änderungen vom 24.Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31 Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), in Verbindung mit § 244 des BauGB beschließt die Gemeinde Panketal den Bebauungsplan Nr. 19 P "Versorgungsgebiet Bucher Chaussee"

TEIL B -TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. (§§ 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

1. Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
2. Sonstige Sondergebiete - SO_1 und SO_2 (§ 11 BauNVO) großflächige Einzelhandelsbetriebe

Sondergebiet SO_1 (Bestandsschutz Discounter)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet SO_1 dient der Unterbringung bestimmter groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Art der baulichen Nutzung:
Das Sondergebiet SO_1 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
- Nahrungs- und Genußmittel, Drogerie und Parfümeriewaren, Schreibwaren und Büroartikel

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 800 m² nicht überschreiten und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (gem. LEP B-B, Grundsatz 4.9) muss mindestens 75% betragen.

Sondergebiet SO_2 (Vollversorger und Fachmärkte)

Im Sondergebiet SO_2 gem. § 11 BauNVO, dss zur Etablierung eines zusätzlichen Vollversorgers und von Fachmärkten zur Verfügung stehen soll, wird festgesetzt:

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet SO_2 dient der Unterbringung bestimmter groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Art der baulichen Nutzung:
Das Sondergebiet SO_2 dient der Unterbringung von Einzelhandels- und und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
Vollversorger:
- Nahrungs- und Genußmittel, Drogerie und Parfümeriewaren, Schreibwaren und Büroartikel

Die Verkaufsfläche darf 1.385 m² nicht überschreiten und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (gem. LEP B-B, Grundsatz 4.9) muss mindestens 75% betragen.
Fachmarkt 1:
- Nahrungs- und Genußmittel, Drogerie und Parfümeriewaren, Schreibwaren und Büroartikel

Die Verkaufsfläche darf 659 m² nicht überschreiten und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (gem. LEP B-B, Grundsatz 4.9) muss mindestens 75% betragen.
Fachmarkt 2:
- Nahrungs- und Genußmittel, Drogerie und Parfümeriewaren, Schreibwaren und Büroartikel

Die Verkaufsfläche darf 456 m² nicht überschreiten und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (gem. LEP B-B, Grundsatz 4.9) muss mindestens 75% betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Im Mischgebiet MI wird festgesetzt, dass die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50 von Hundert nicht zulässig ist.

3. Verkehrsflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Straßenbegrünung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Gestalterische Festsetzungen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

In den Sondergebieten SO_1 und SO_2 gem. § 11 BauNVO wird für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt:

I. Fassaden:
Fassaden mit einer Länge von mehr als 8,0m, die nicht durch Schaufenster oder Glasfronten unterbrochen werden, sind in Fassadenabschnitte zu gliedern.

Als Gliederungen gelten:
1. Räumliche Gliederungen
1.1 vor- oder zurückgesetzte Gebäudeteile
1.2 gemauerte und geputzte Vor- und Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 0,05m, wie z.B. Lisenen, Pfeiler, Nischen
2. Flächige Gliederungen
2.1 unterschiedliche Materialien, wie z.B. Putz, Klinker, Naturstein
2.2 unterschiedliche Putzstrukturen, wie z.B. Glattputz, Kratzputz, Strukturputz

Darüber hinaus sind auch farbige Differenzierungen durch Anstriche zulässig.
Es ist mindestens eine Variante der flächigen Gliederungen und / oder eine Variante der räumlichen Gliederungen auszuführen.
Verkleidungen aus Metall, Kunststoff und Holz in vollflächiger Ausführung sind nicht zulässig.

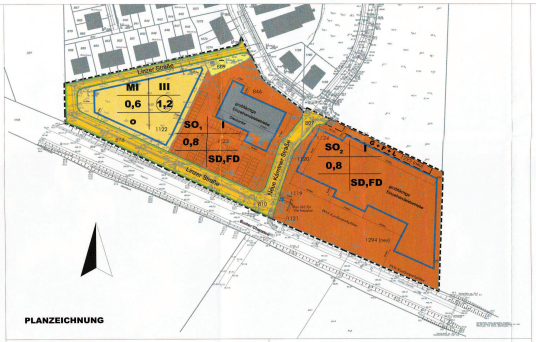
II. Dächer:
Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Walmdächern mit einer max. Dachneigung von 25° sowie auch als Flachdächer mit einer konstruktiv bedingten Neigung von max. 7° zulässig.
Sattel- und Walmdächer sind mit Dachziegeln einheitlich zu decken. Ihr Erscheinungsbild muß dem von Tondachziegeln entsprechen, die weder hochglänzend noch geschieckt sein dürfen. Bei engobierten Dachziegeln sind nur matte oder seidenmatte Engoben zulässig.

III. Werbepylon
Die maximal zulässige Höhe des Werbepylons darf 8 m nicht überschreiten.
Ein Werbepylon ist innerhalb des "Baufeldes für Werbepylon" zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Je 4 Stellplätze innerhalb des Mischgebiets und der Sondergebiete ist ein Baum der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
2. Für alle Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume: Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
   Obstgehölze: Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm
   Sträucher: Höhe 60-100 cm
3. Zuordnungsfestsetzung:
   Als zusätzliche Ersatzmaßnahme wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Flur 7 der Gemarkung Schwanebeck, Flurstücke 720 und 1106 eine naturnahe Anpflanzung mit Gehölzen durchgeführt. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Flächen dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet. Die Maßnahme ist Teil eines Gesamtkonzepts der Gemeinde Panketal zur Oberflächenentwässerung im Zuge des Straßenbaus Wohngebiet TEG IV Neu-Buch. Mit der Realisierung der Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

1.	Baumhain:	1225 m²
2.	Waldchen:	3575 m²
3.	Feldhecke Wall:	900 m²
4.	Weidengebüsch:	1300 m²
5.	Auwaldzone:	1000 m²
6.	Röhrichtzone:	600 m²
Gesamt:		8600 m²



PLANZEICHNUNG

Pflanzenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Sträucher:

Cornus sanguinea s. l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hundsrose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Weinrose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filzrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sonstige zeichnerische Darstellungen

Gebäude (Bestand)

A	B
C	D
E	F

A - Art der baulichen Nutzung
B - Zahl der Vollgeschosse
C - Grundflächenzahl als Höchstmaß
D - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
E - Bauweise
F - Dachform

SD - Sattel- und Walmdach
FD - Flachdach

LEGENDE:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI
1.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) großflächige Einzelhandelsbetriebe — SO1/SO2
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1. Geschoßflächenzahl — 1,2
2.2. Grundflächenzahl — 0,6
2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — III
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1. Offene Bauweise — o
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4.1. Baugrenze
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5.1. Straßenverkehrsflächen
5.2. Straßenbegrenzungslinie
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
7. Sonstige Planzeichen
7.1 Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund Aufstellungsbeschluß P V 117/2010 der Gemeindevertretung Panketal vom 20.12.2010.

Panketal, den .....

.....
Der Bürgermeister — SIEGEL

2. Die Gemeindevertretung Panketal hat den Bebauungsplan Nr. 19 P "Versorgungsgebiet Bucher Chaussee", bestehend aus Planteil und den textlichen Festsetzungen am 27.08.2012 mit Beschluß Nr. P V 117/2010/8 als Satzung aufgehoben.

Panketal, den .....

.....
Der Bürgermeister — SIEGEL

3. Die Gemeindevertretung Panketal hat den Bebauungsplan Nr. 19 P "Versorgungsgebiet Bucher Chaussee", bestehend aus Planteil und den textlichen Festsetzungen am 26.11.2012 mit Beschluß Nr. PV 117/2010/10 als Satzung erneut beschlossen und die Begründung gebilligt.

Panketal, den .....

.....
Der Bürgermeister — SIEGEL

4. Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (8-Planentwurf mit Stand 03/2013) mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltrelevanten Informationen fand in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013 statt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Panketal Nr. 03/2013 vom 15.03.2013 bekannt gemacht.

Panketal, den .....

.....
Der Bürgermeister — SIEGEL

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlich relevanten baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen an die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Königs Wusterhausen, den 19.02.14

Vermessungsingenieur — SIEGEL

6. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 19 P "Versorgungsgebiet Bucher Chaussee" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Panketal, den .....

.....
Der Bürgermeister — SIEGEL

7. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 19 P "Versorgungsgebiet Bucher Chaussee" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Panketal Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 19 P "Versorgungsgebiet Bucher Chaussee" am ..... in Kraft.

Panketal, den .....

.....
Der Bürgermeister — SIEGEL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl I:S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31 Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung von 23.Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.September 2008 (GVBl. I/08, (Nr. 14), S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S.350)

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Panketal über die Herstellung und das Vorhalten notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 01.06.2006.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Werbesatzung der Gemeinde Panketal vom 15.07.2007.

GEMEINDE PANKETAL
BEBAUUNGSPLAN NR.19 P
"VERSORGUNGSGEBIET BUCHER CHAUSSEE"
OT SCHWANEBECK

Gemeinde Panketal
Schönower Str. 105
16341 Panketal

SATZUNG

Maßstab: 1:1000
(im Original)

0 10 25 50 100m

BEARBEITUNG: Stand: Oktober 2013

BÜND FÜR ARCHITEKTUR- UND UMWELTGESTALTUNG "FORM"
Gartenheimweg 5 Schornsteinfegergasse 5
39110 MAGDEBURG 14482 POTSDAM - BABELSBERG
TEL: (0391) 734 843 0 TELEFON: (0331) 74 08 367
FAX: (0391) 734 843 1 TELEFAX: (0331) 74 13 71
BAU FORM