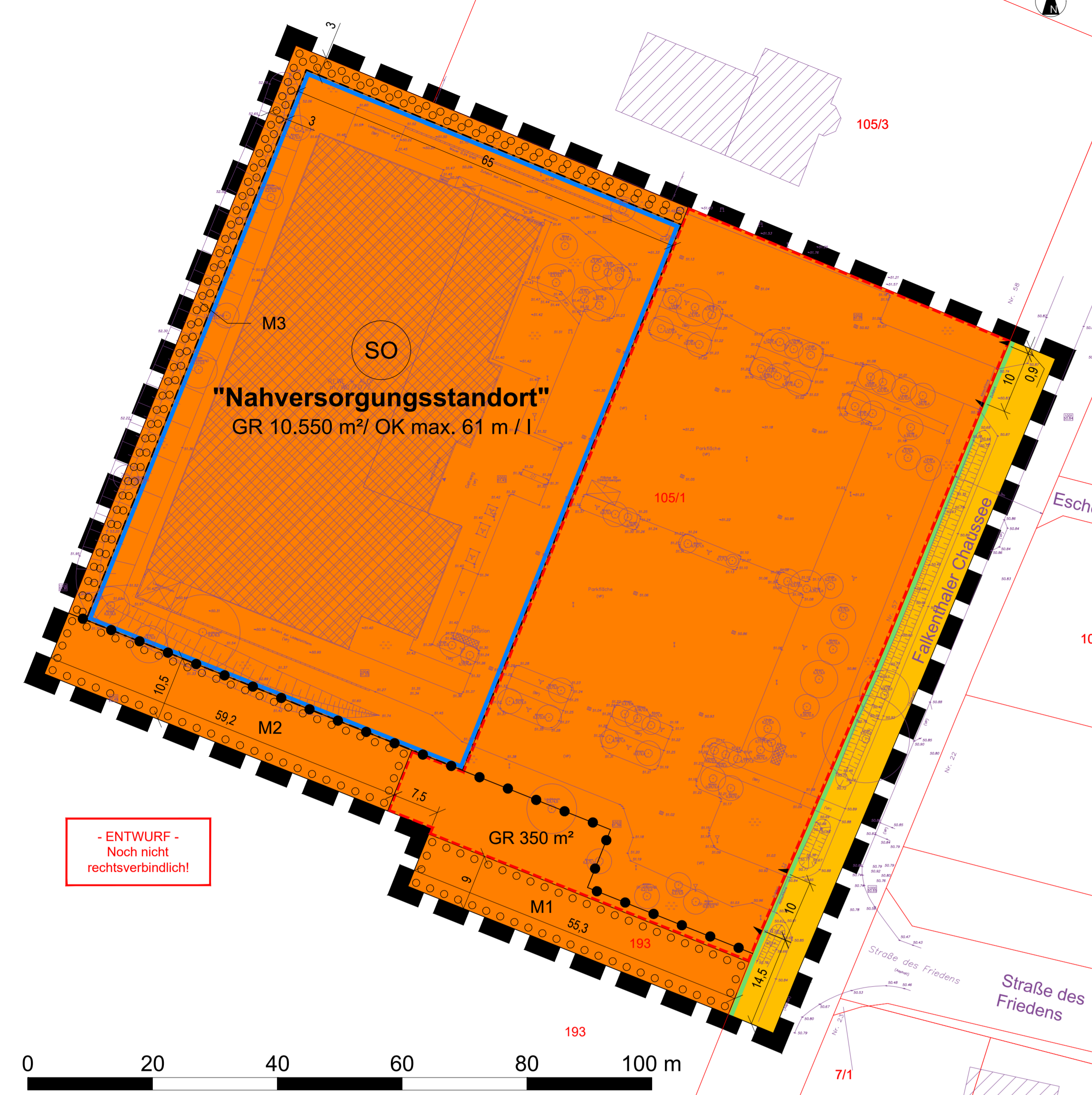


## Teil A: Planzeichnung



### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet "Nahversorgungsstandort" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GR** Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

**OK max. 61 m** Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN im DHN2016 als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

##### 4. Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Ein- und Ausfahrtsbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

##### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**M1, M2, M3** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; M1, M2, M3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 6. Sonstige Planzeichen

**Umengrenzung von Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

**Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

##### II. Darstellung ohne Normcharakter

**Vermaßung in Meter**

##### III. Darstellung der Plangrundlage

**Flurstück mit Flurstücknummer**

**Gebäude**

**Höhenangaben in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)**

**Bäume**

**sonstige Topographie**

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### TF 1 Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“

- Das Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“ dient der Unterbringung eines Nahversorgungsstandortes mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie räumlich und funktional untergeordneten gewerblichen Nutzungen.
- Die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen sind allgemein zulässig:
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,29;
  - Backshops und Bäckereien mit und ohne Ausschank als untergeordnete gewerbliche Nutzung.
- Als Ergänzung der nach Absatz 2 allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
  - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.
- Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe unter folgenden Bedingungen:
  - Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste müssen als Kernsortiment auf mindestens 90 % der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.
  - Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und/oder nicht zentrenrelevante Sortimente dürfen als Randsortimente auf insgesamt maximal 10 % der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.
- Die Verkaufsflächenzahl gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche des im Baugebiet gelegenen Flurstücks 105/1, Flur 12, Gemarkung Zehdenick an. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb), die sich im Vorkassenbereich eines Einzelhandelsbetriebs befinden, nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu zählen.  
*Hinweis: Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der festgesetzten GR 10.550 m². Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,29 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe auf 3.059,5 m² begrenzt.*
- Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)*

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### TF 2 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Geschosdecke nicht überschreitet.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)*

### III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### TF 3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen

- Im Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“ sind Stellplätze nach § 12 BauNVO auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb der Flächen für Stellplätze (ST) sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 6 zulässig.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

### IV. Verkehrsflächen

#### TF 4 Flächen für den Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV eigens dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

### V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### TF 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 18 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 und 2 mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden. Der Anteil großkroniger Bäume gemäß Pflanzliste 1 muss mindestens 20 vom Hundert betragen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ und „M2“ sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 und 2 mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden. Der Anteil großkroniger Bäume gemäß Pflanzliste 1 muss mindestens 20 vom Hundert betragen.
- Die Pflanzungen nach Absatz 1 und 2 dienen zur Kompensation von Baumverlusten und können daher auf notwendige Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zehdenick, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom 20. Januar 2012; Nr. 1, 10. Jahrgang) angerechnet werden.
- Innerhalb der Fläche für Stellplätze und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“, „M2“ und „M3“ sind niedrige Gehölzpflanzungen mit einem Gesamtumfang von mindestens 2.585 m² zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 3 mit den dort angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt: vier Pflanzen je ein Quadratmeter Anpflanzfläche.
- Die Pflanzungen nach Absatz 1, 2 und 4 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*

#### TF 6 Anbringen von Nistkästen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ und „M2“ sind vor dem erstmaligen Beginn baulicher Maßnahmen mindestens acht Nistkästen für die in Höhlen brütenden Vogelarten Blaumeise und Kohlmeise an aufzustellenden Pfosten anzubringen. Die Pfosten sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zueinander anzuordnen. Es sind vier Kästen mit einer Einflugöffnung von 28 mm und vier Kästen mit einer Einflugöffnung von 35 mm vorzusehen. Die Einflugöffnungen sind nach Osten bzw. Südosten auszurichten. Die Nistkästen sind in mindestens 2,5 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### Pflanzliste 1 - Bäume großkronig

Qualitätsvorgabe: gebietsheimische Herkunft, Hochstamm mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe: mindestens 16 bis 18 cm	
<b>Art wissenschaftlich</b>	<b>Art deutsch</b>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus petraea	Trauben - Eiche
Betula pendula	Sand-Birke

#### Pflanzliste 2 - Bäume kleinkronig

Qualitätsvorgabe: gebietsheimische Herkunft, Hochstamm mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe: mindestens 16 bis 18 cm	
<b>Art wissenschaftlich</b>	<b>Art deutsch</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus spec	Zierapfel

#### Pflanzliste 3 - niedrige Gehölzpflanzung

Qualitätsvorgabe: gebietsheimische Herkunft, Topfgröße 1,5 Liter, Höhe der Pflanze (ohne Topfhöhe) mindestens 40-60 cm	
<b>Art wissenschaftlich</b>	<b>Art deutsch</b>
Cotoneaster dammeri radicans	Immergrüne Teppich-Zwergmispel
Cotoneaster praecox	Felsenmispel
Lonicera nitida	Heckenmyrthe
Euonymus japonica radicans	Immergrüne Kriechspindel
Vincetoxicum	Kleines Immergrün
Spiraea japonica	Zwergspiere
Rosa 'The Fairy'	Bodendecker-Rose „The Fairy“
Rosa 'Sommerwind'	Bodendecker-Rose „Sommerwind“
Rosa 'Pink Roadrunner'	Bodendecker-Rose „Pink Roadrunner“

### VI. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

#### TF 7 Werbeanlagen

Im Sondergebiet dürfen freistehende Werbeanlagen eine bauliche Höhe von 61,0 m über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016) nicht überschreiten. Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)*

#### TF 8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Werbeanlagen anders als in TF 7 vorgeschrieben errichtet.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BbgBO)*

### VII. Sortimentsliste der Stadt Zehdenick

- Die in Spalte 2 aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevant:

gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“**	Sortimente
1	2
1.1	<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b> (sog. nahversorgungsrelevante Sortimente)
52.11/52.2**	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

\* Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. \*\*Für den Umteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

- Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant.

## Hinweise ohne Normcharakter

#### Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

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

#### Hinweis 2: Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zehdenick (Baumschutzsatzung) vom 08.12.2011 (in Kraft getreten am 21.01.2012). Im Vorfeld von Baumfällungen, ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

#### Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

#### Hinweis 4: Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“ (in Kraft getreten am 21.01.1994) überlagert.

## Verfahrensvermerke

- 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.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
ÖBV/ Siegel

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick vom 29.06.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2023 im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick, 21. Jahrgang, Nr. 7, Woche 28, ortsüblich bekannt gemacht.

Zehdenick, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)  
Siegel

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Zehdenick, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)  
Siegel

- Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen, Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick gebilligt.

Zehdenick, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)  
Siegel

- Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick vom \_\_\_\_\_ identisch ist.

Zehdenick, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)  
Siegel

- Die Satzung zum Bebauungsplan 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, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Zehdenick, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)  
Siegel

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

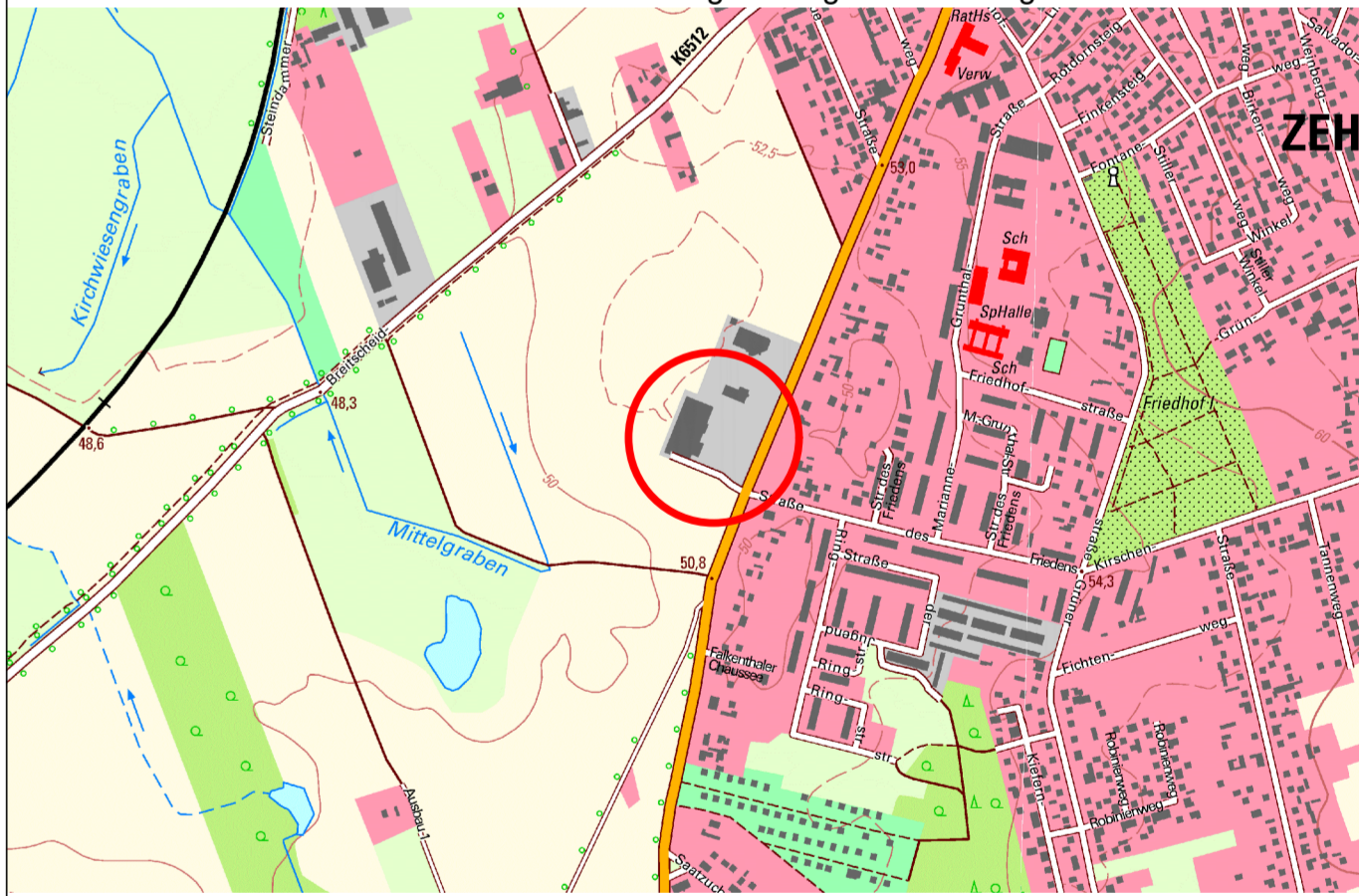
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung (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.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

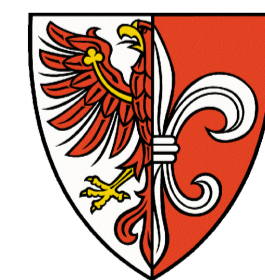
## Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs



Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Digitale topografische Karte Brandenburg DTK 25 © GeoBasis-DE/LGB 2023

Maßstab 1 : 10.000

## Bebauungsplan "Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57" der Stadt Zehdenick



Stand: März 2024, Entwurf

Maßstab der Planzeichnung: 1: 500 (DIN A1)  
Plangrundlage: ALKIS vom 20.04.2022, © GeoBasis-DE/LGB (2022), di-de/by-2-0, Vermesplan

Bearbeitung durch: **PLANRECHT**  
Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung  
Oderberger Straße 40 - 10435 Berlin-Prenzlauer Berg  
Tel.: 030 - 440 24 555