

GRZ 0,8	I
VKF 0,197	TH 39,50
abweichend	

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.3 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO



Kennzeichnung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" mit externer Nutzungsschablone

VKF 0,197

Verkaufsfächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfäche im Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO), z.B. 0,197

2. Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,8

I

höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. I

TH

Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,8	I	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
VKF 0,133	TH 39,50	Verkaufsfächenfaktor VKF	Traufhöhe DHHN2016
abweichend		Bauweise	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 Bau GB)

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



private Grünfläche Zweckbestimmung: extensivierte Freifläche

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)



Bodendenkmal Fläche Sondergebiet BD 31184 „Siedlung slawisches Mittelalter“

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

14,00 Bemalung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen



Bauliche Anlagen vorhanden



Flurstücksgrenze

65

Flurstücksbezeichnung



öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) 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])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel"

1. Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

2. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind bis zu einer Obergrenze von 440 m² ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

3. Verkaufsfächen werden für das Einkaufszentrum wie folgt beschränkt:

- ein Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, bis zu 750 m² Verkaufsfäche
- Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu 440 m² Verkaufsfäche insgesamt

4. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfäche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten „Sortimentsliste (Groß Kreuz (Havel))“ als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der 10 % uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

TF 2 Verkaufsfächenbeschränkung im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfäche mittels Verkaufsfächenfaktor auf 0,197 m² je 1,0 m² Sondergebietfläche begrenzt.

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

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsfächenfaktors von 0,197 wird die maximal zulässige Verkaufsfäche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 2690 m² begrenzt.

Die festgesetzten Verkaufsfächen in V PKL 3 sind maßgebend.

II. Maß der baulichen Nutzung

TF3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN2016 durch Einschieß im Teil A des B - Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut). Gebäudetechnische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

III. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

TF4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind die für das Einkaufszentrum erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V.m. § 23 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Die Länge der Gebäude darf bis zu 80 m betragen.

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

IV. Grünordnerische Festsetzungen

TF5 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind mindestens 20 Stck. Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 - mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbedeckten Baumscheibe in der Mindestgröße 8 m² auszubilden. Es ist die Baumart Ulmus Hybride „New Horizon“ zu verwenden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2xv 60-100 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der Gehölzliste „Sträucher“ zu verwenden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzenliste "Sträucher"

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea s.l.	Blutrotter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris agg.	Wild-Birne

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

Die Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind dauerhaft zu extensivieren. Der Einsatz von Agrochemikalien ist auf den Flächen nicht zulässig. Es sollte jährlich eine Mahd zum Mahdtermin nach dem 15. Juli erfolgen. Eine Beweidung der Flächen ist nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VI. Festsetzung der Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Groß Kreuz

„Sortimentsliste Groß Kreuz (Havel)“

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75) Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitung / Zeitschriften	Zeitung und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse – ohne Elektrogeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche / Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bedarfartikel, Sport- und Sportartikel	Spielwaren und Bedarfartikel (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Sportartikel (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Örtliche Bauvorschriften

Die Einfriedungen der Grundstücke an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben bis zu einer Höhe von 1,50 m entlang dieser Grundstücksgrenzen zulässig. Die Festsetzung gilt auch für die Grundstücksgrenzen entlang der Zufahrt. Alle übrigen Eingrenzungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Weitere Hinweise

1. Hinweis Bodendenkmal:
Im Plangebiet, hier Fläche des Sondergebietes ist derzeit das Bodendenkmal BD Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters registriert. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gem. § 9 Abs. 19 / § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und ist durch den Vorhabensträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Potsdam-Mittelmark zu erstellen. Sollte bei Erdarbeiten – auch außerhalb des bekannten Bodendenkmals - Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 - 2 BbgDSchG). Die Entdeckungslöcher und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Die Länge der Gebäude darf bis zu 80 m betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

2. Hinweis Kampfmittel:
Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flurstücken 63, 65, 66, 67 ergeben. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV vom 23. November 1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
3. Hinweis Lichtmissionen:
Die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (Lichtleitlinie) vom 16. April 2014, hier Punkt 7, ist anzuwenden.
4. Hinweis Artenschutz:
Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
5. Hinweis Schallschutz:
Warenanlieferungen und -entladungen für den Einzelhandelsbetrieb zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
Die Öffnungszeiten für den Einzelhandelsbetrieb sind von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Werder (Havel), den
Dienststiegel
ObVI Dipl.-Ing. Thomas Stein

2. Die Gemeindevertretung Groß Kreuz (Havel) der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat den Bebauungsplan Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) für den Ortsteil Jeserig bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung am beschlossenen, Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Groß Kreuz (Havel), den
Dienststiegel
Der Bürgermeister

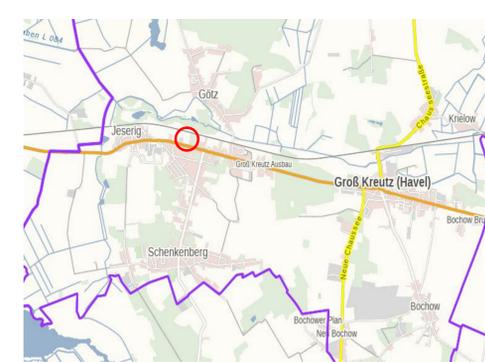
3. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgerufen. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Groß Kreuz (Havel) vom identisch ist.

Gemeinde Groß Kreuz (Havel), den
Dienststiegel
Der Bürgermeister

4. 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 Gemeinde Groß Kreuz (Havel) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) für den Ortsteil Jeserig tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Groß Kreuz (Havel), den
Dienststiegel
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) für den Ortsteil Jeserig



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab
Quelle: WebAtlasDE vom April 2023, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Planstand: Satzungsfassung

Planträger	Gemeinde Groß Kreuz (Havel) Potsdamer Landstraße 49b, 14550 Groß Kreuz (Havel)		
Lage des Plangebietes	Potsdamer Landstraße 14550 Groß Kreuz (Havel), OT Jeserig		
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert-Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534060 planung@unternehmensgruppe-hirt.de	Bearbeitet: A. Heitzmann-Voigt Planer: W. Hirt	
Maßstab	Plan-Nr. E 01	Datum 04.04.2024	