Planzeichnung (Teil A)

Nebenzeichnung: Festsetzungen zur textlichen Festsetzung Nr. 2

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Großflächiger Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 4.000 m² — Grundfläche, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

OK 54,5 m über NHN — Oberkante Gebäude über NHN im DHHN16, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

P1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (bspw. P1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Untere Spree (§ 9 Abs. 6a BauGB und § 100 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BbgWG)

Informative Darstellungen

16.0 — Bemaßung

Plangrundlage

598 / 648 — Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Bestandsgebäude mit Hausnummer

vorhandene Bäume

41.30 — Höhenangabe in m über NHN im DHHN16

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" ist auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ABCDEA die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow in baulichen Anlagen in Leichtbauweise mit einer Grundfläche von bis zu 3.000 m² solange zulässig, bis ein Einzelhandelsbetrieb auf der Fläche FGHJKLMF errichtet und in Betrieb genommen ist.
Die festgesetzten Nutzungen auf der Fläche ABCDEA sind erst zulässig, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind. Mit der Inbetriebnahme eines Einzelhandelsbetriebs auf der Fläche FGHJKLMF sind Einzelhandelsbetriebe auf der Fläche ABCDEA
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fußwegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

6. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind auf der Fläche FGHF bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)

7. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Feuchtwiese dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Die Wiese ist jährlich 1x nach dem 1. August zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. In der Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in Form von Baumreihen und / oder als Baumgruppen zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

11. Auf Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 10 m² ein standortgerechter, heimischer Laubstrauch der Qualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Je angefangene 50 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Mindestqualität Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

12. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine zweireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 zu pflanzen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

13. Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind mindestens 50 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
Je Baum sind eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m² mit einem Mindestquerschnitt von 2 m sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ zu sichern. Die unversiegelte Bodenfläche ist vor Überfahrten zu schützen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über offenen Stellplatzanlagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 4 BauNVO und § 87 Abs. 6 BbgBO)

15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der Nettodachflächen der Hauptanlagen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweis

Altlasten
Die Flurstücke 473 bis 478, 490, 491 und 598 der Flur 4 in der Gemarkung Beeskow sind Teil des sanierten Altlastandortes „Mischfutterwerk Beeskow", Registriernummer 0214671238.
Bodenaushub von diesen Flächen ist vor dem Abtransport nach LAGA PN 98 zu beproben und zu deklarieren. Die Ergebnisse der Beprobung (inkl. Probennahmeprotokoll) sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich vorzulegen

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal
Auf den Flurstücken 473 bis 478, 490, 491 und 598 befinden sich Teilflächen des Boden-denkmals Nummer 90522 „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit" der Denkmalliste des Landes Brandenburg. In diesem Bereich sind bodeneingreifende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig und archäologisch zu begleiten.

Überschwemmungsgebiet
Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree.

Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow vom 23.02.2005.

Sortimentsliste für die Stadt Beeskow

Zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren/Matratzen
Briefmarken und Münzen
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte
Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Hausrat/Haushaltswaren
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
Kinderwagen
Künstler- und Bastelbedarf
Kurzwaren/Schneidereibedarf (Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Lampen/Leuchten
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Blumen/Pflanzen (Indoor)
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

Bücher
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformhaus)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/Zeitschriften

Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 19.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. H 9 "REWE-Markt Beeskow" beschlossen.
Beeskow, den ... ...

(Siegel) der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplans Nr. H 9 erfolgte in der Zeit vom xx.xx. - xx.xx.202x.
Beeskow, den ... ...

(Siegel) der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und gemäß § 2 (2) BauGB zum Bebauungsplans Nr. H 9 erfolgte mit Anschreiben vom xx.0x.202x.
Beeskow, den ... ...

(Siegel) der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplans Nr. H 9 erfolgte in der Zeit vom xx.xx. - xx.xx.202x.
Beeskow, den ... ...

(Siegel) der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB
Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und gemäß § 2 (2) BauGB zum Bebauungsplans Nr. H 9 erfolgte mit Anschreiben vom xx.xx.202x.
Beeskow, den ... ...

(Siegel) der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom ... ... am ... ... von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung vom ... ... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Beeskow, den ... ...

(Siegel) der Bürgermeister

Inkrafttreten
Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am ... ... durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Beeskow ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Beeskow, den ... ...

(Siegel) der Bürgermeister

Kartengrundlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ... ... und enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Beeskow, den...

(Siegel) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleipläne und die Darstellung des Planinhalts (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.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11).

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]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. H9

"REWE-Markt Beeskow"

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025

Entwurf

M. 1:500

0 5 25 50m

N

PLAN und PRAXIS

Stand: Juli 2025