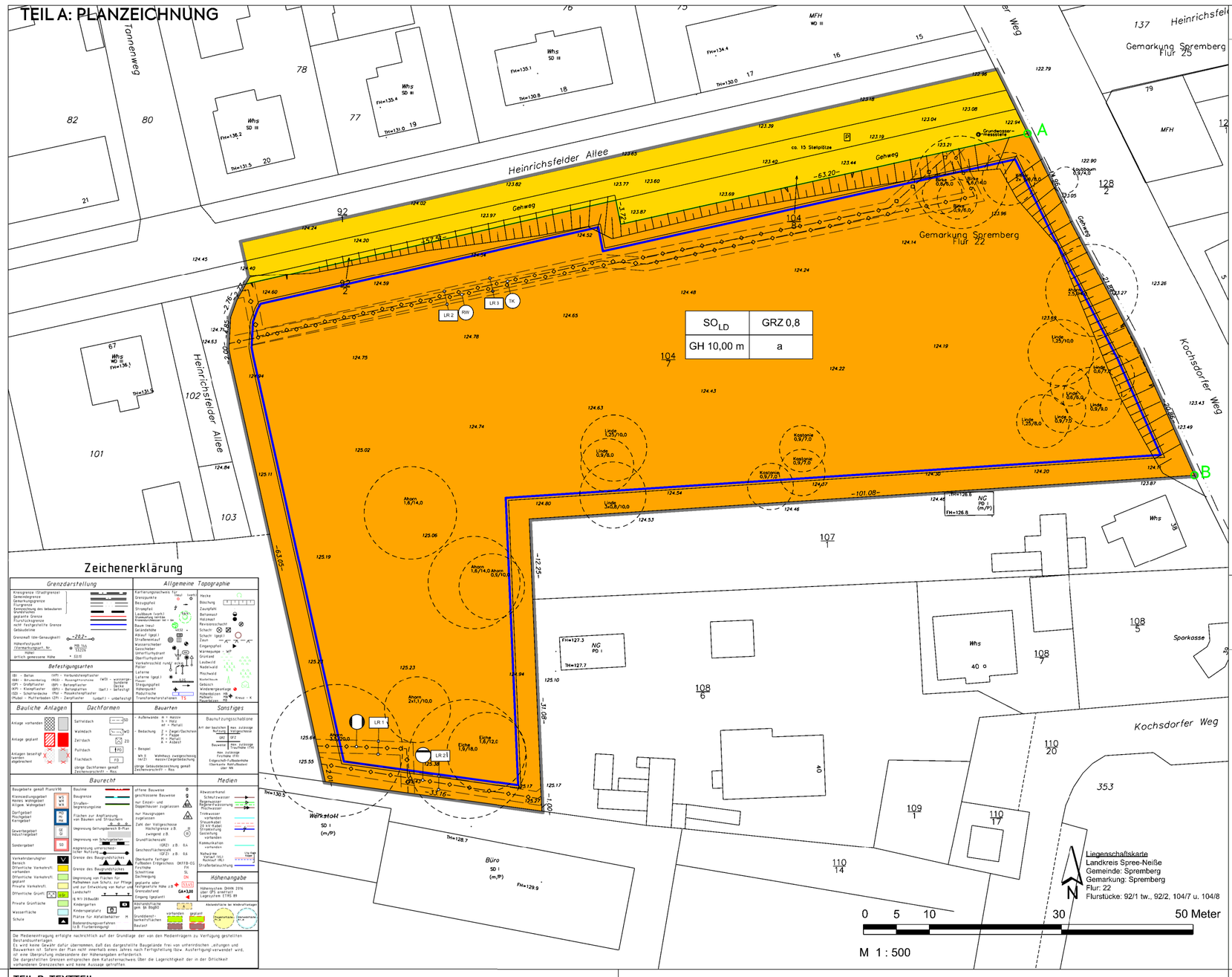
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Zeichenerklärung

Grenzdarstellung

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Grenze innerhalb des bebauten Zusammenhanges
geplante Grenze
Flurstücksgrenze
nicht festgestellte Grenze
Gebäudekante

Grenzpunkt (ön Genauigkeit) –ZB2–
Höhenfestpunkt (Vermarkungsart, Nr.) HR 154, 53.215
Höhe: amtlich gemessene Höhe • 53.15

Allgemeine Topographie

Kartierungsnachweis Typ
Grenzpunkte
Bezugspfeil
Strompfeil
Laubbaum (wahl.)
Nadelbaum (wahl.)
Baum (neu)
Geländehöhe
Abtrieb (grün)
Straßenablauf
Wasserschieber
Schacht (grün)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Verkehrsschild (rund)
Poller
Laterne
Laterne (grün)
Mast
Steigungspfeil
Gefällepfeil
Maschinenschacht
Höhenpunkt
Modulfläche
Transformatorstationen TS
Hecke
Böschung
Zaunpfeiler
Betonmast
Holzmast
Mauerdurchlass
Schacht
Schacht (grün)
Zaun
Eingangspfeil
Wärmepumpe
Grünland
Laubwald
Nadelwald
Mischwald
Knickeiche
Gebüsch
Windenergieanlage
Hühnerstall
Mistwurf
Reptilienfalle
Kreuz – K

Befestigungsarten

(B) – Beton
(BM) – Betonmerkling
(GP) – Großpflaster
(KP) – Kleinpflaster
(SD) – Schotterdecke
(MU) – Mufferboden
(VP) – Verbundsteinpflaster
(RSD) – Rasengittersteine
(BP) – Betonplatten
(SPl) – Betonplatten
(MP) – Mosaikkleinpflaster
(ZP) – Zierpflaster
(WD) – wassergebundene Decke
(bef.) – befestigt
(unbef.) – unbefestigt

Bauliche Anlagen

Anlage vorhanden
Anlage geplant
Anlagen beseitigt (werden abgebrochen)

Dachformen

Satteldach SD 30
Walmdach WD 30
Zeltdach ZD 20
Pultdach PD 10
Flachdach FD
WD 2 Wohnhaus zweigeschossig (mr2) massiv/Ziegeldeckung
übrige Gebäudebezeichnung gemäß Zeichenverzeichnis – Rbs

Bauarten

- Außenwände M = massiv
  H = Holz
  mt = Metall
- Bedachung Z = Ziegel/Dachsteine
  P = Pappe
  M = Metall
  A = Asbest
- Beispiel

Sonstiges

Baunutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Wohnungen | Kennziffer Baugebiet
GRZ | GFZ
Bauweise | max. zulässige Grundfläche (GR)
max. zulässige Firsthöhe (FH)
Erdgeschoß-Fußbodenhöhe
Oberkante Rohfußboden über NN

Baurecht

Baugebiete gemäß PlanzVO
Kleinsiedlungsgebiet WS
reines Wohngebiet WR
Allgem. Wohngebiet WA
Dorfgebiet MD
Mischgebiet MI
Kerngebiet MK
Gewerbegebiet GE
Industriegebiet GI
Sondergebiet SO
Verkehrsberuhigter Bereich V
Öffentliche Verkehrsfl. vorhanden
Öffentliche Verkehrsfl. geplant
Private Verkehrsfl.
Öffentliche Grünfläche GRü
Private Grünfläche
Wasserfläche
Schule

Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung Geltungsbereich B-Plan
Umgrenzung von Schutzflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des Baugebietsteiles
Grenze des Baugebietsteiles
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Landschaft
§ 9(1) ZVBauGB
Kindergarten
Kinderspielplatz
Plätze für Abfallbehälter M
Bodenordnungsverfahren (z.B. Flurbereinigung)

offene Bauweise
geschlossene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen
nur Hausgruppen zugelassen
Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. zwingend z.B.
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,6
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OKFFB-EG
Firsthöhe FH
Schnittlinie SL
Dachneigung DN
gegebene oder festgesetzte Höhe z.B. 53,15
Grenzabstand
Eingang (geplant)
Abstandsfläche gem. BauOBb
Grunddienstbarkeitsflächen vorhanden geplant
Baulast
Abwasserkanal
Schmutzwasser
Regenwasser
Mischwasserleitung
Wasserleitung
Trinkwasser vorhanden
Steuerkabel
Erdgas HD
Erdkabel
Gasleitung vorhanden
Kommunikation vorhanden
Nahwärme
Fernwärme (FL)
Richtfunk (RL)
Straßenbeleuchtung
Höhenangabe
Höhensystem DHHN 2016 über GR (amtlich)
Lagesystem ETRS 89
Abstandsfläche bei Windkraftanlagen
Hauptabstand
Überwachungsradius

Die Medienentragung erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zu Verfügung gestellten Bestandsunterlagen.
Es wird keine Gewähr dafür übernommen, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Anfungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung bzw. Ausfertigung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.
Die dargestellten Grenzen entsprechen dem Katasternachweis. Über die Lagerichtigkeit der in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. .1 und 2 BauGB i. V. m. § BauNVO)

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

LD — Lebensmitteldiscounter

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen:

GH 10,00 m — Gebäudehöhe

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung

Zweckbestimmung:

Fernwärme
Abwasser
RW Regenwasser
TK Telekommunikation

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

Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)
Straßenbegrenzungslinie
A Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze
Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR 1 — Leitungsrecht

Sonstige Darstellungen

Grundwassermessstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. 1/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 19 G v. 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 10 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Art. 4 d. G. v. 09.02.2024 (GVBl. I/24, Nr. 6),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 29 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) v. 24.05.2004, zul. geä. Art. 11 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 1 G v. 24.2.2025 I Nr. 58
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG-) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Satzung der Stadt Spremberg zum Schutz von Bäumen -Baumschutzsatzung-, veröffentlicht im Amtsblatt Spremberg/Grodk Nr. 07/2022 am 17.06.2022

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter" (§ 11 BauNVO)

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters.
2. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einem Backshop mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden für

- werbewirksame Anlagen (z. B. Werbemast, Pylon) und
- haus- und versorgungstechnische Anlagen (z. B. Antennen Schornsteine), wenn dies technisch begründet ist.

Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt 125 m über DHHN 2016.

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

Für die im Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Lärmimmissionen

Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb des Sondergebietes „Lebensmitteldiscounter"

- die Fahrbahnoberfläche des Parkplatzes (Stellplätze, Fahrgassen und Zu-/Ausfahrten) sind aus Asphalt bzw. einer gleichwertig ebenen Oberfläche herzustellen. Alternativ ist die Fahrbahnoberfläche der Stellplätze aus Verbundpflaster (Fugen ≤ 3 mm) und die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen und Zu-/Ausfahrten aus Asphalt bzw. einer gleichwertig ebenen Oberfläche herzustellen,
- untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zum Abstellen von Einkaufswagen (Einkaufswagensammelbox) sind einzuhausen (d.h. 3 geschlossene Seitenwände und Dach). Die Öffnung der Einkaufswagensammelbox ist nach Süden auszurichten.

Darüber hinaus sind die Hinweise III. Nr. 2 und 3 zu berücksichtigen!

5. Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie zum Kochsdorfer Weg.

II. Sonstige Festsetzungen

1. Zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Auf den zu belastenden Flächen

- LR 1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Städtische Werke Spremberg (Lausitz) GmbH,
- LR 2 ist ein Leitungsrecht zugunsten des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverband,
- LR 3 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH

und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

III. Hinweise

1. Artenschutz

1.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

VM1: Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetation) ist außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzusehen, um Störungen bzw. Beunruhigung von Brutvögeln im Rahmen von Vegetationsentnahmen zu vermeiden.

VM2: Wenn potenzielle Rodungsmaßnahmen innerhalb der Brutsaison liegen, müssen diese Gehölze von einer ökologischen Baubegleitung begutachtet und freigegeben werden, um eine Beeinträchtigung von Brutstätten zu vermeiden.

Siehe dazu auch Hinweis III. Nr. 3.

2. Immissionsschutz

2.1 Über die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe Textteil I. Nr. 4.1) hinaus, sind zum Schutz vor Lärm folgende Lärmminderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Betriebszeit (nicht Öffnungszeit) von 06:00 bis 22:00 Uhr des Lebensmitteldiscounters einschließlich der Stellplatzanlage mit Ausnahme der zugeordneten haustechnischen Anlagen,
- Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters werktags von 07:00 bis 20:00 Uhr,
- Öffnungszeiten des Bäckers/Café werktags von 07:00 bis 20:00 Uhr sowie sonn- und feiertags von 07:00 bis 18:00 Uhr,
- Einsatz von geräuscharmen Einkaufswagen (Keine Metallkörbe und Körbe mit geräuscharmen Rollen),
- Lkw-Fahrverkehr nebst Umschlagtätigkeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr,
- Einhaltung der Emissionskenngrößen (Schallleistungspegel L_{WA}) der haustechnischen Anlagen gemäß Tabelle 8 im Kapitel 4.2.5 des Schalltechnischen Gutachtens (s. Anlage des Bebauungsplanes)

3. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gem. Hinweise III. Nr. 1 sowie der immissionsschutzrechtlichen Vorkehrungen gem. Hinweise III. Nr. 2 erfolgt gem. § 11 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2024 beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Spremberg/Grodk vom 15.03.2024 bekannt gemacht.

Spremberg/Grodk, den....., Siegelabdruck Christine Herntier, Bürgermeisterin

2. Satzungsvermerk

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Spremberg/Grodk, den....., Siegelabdruck Christine Herntier, Bürgermeisterin

3. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spremberg/Grodk vom _____ übereinstimmt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt
Spremberg/Grodk, den....., Siegelabdruck Christine Herntier, Bürgermeisterin

4. Inkraftsetzung

Der 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 Spremberg/Grodk ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

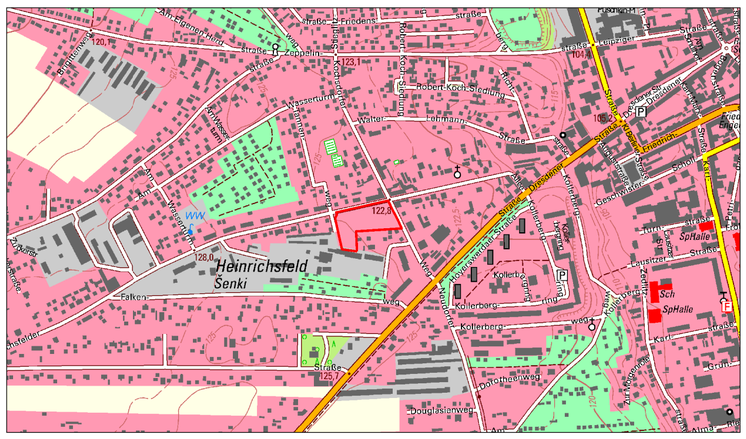
Spremberg/Grodk, den....., Siegelabdruck Christine Herntier, Bürgermeisterin

5. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle

mks Architekten – Ingenieure GmbH



mks Architekten - Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de

PLANART: BEBAUUNGSPLAN	
BAUORT | PROJEKT: SPREMBERG/GRODK Bebauungsplan Nr. 122 "Sondergebiet Einzelhandel Heinrichsfelder Allee / Kochsdorfer Weg"	PROJEKTNUMMER: 2023-68
	STAND: APRIL 2025
PLANGEBER: Stadt Spremberg/Grodk, Am Markt 1, 03130 Spremberg/Grodk	LANDKREIS | STADT: SPREE-NEISSE
	BUNDESLAND: BRANDENBURG
DARSTELLUNG: Entwurf	MAßSTAB: 1:500
	PLANGRÖßE: 58,0 x 59,4 cm

BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
F. Krone	F. Krone	30.04.2025	