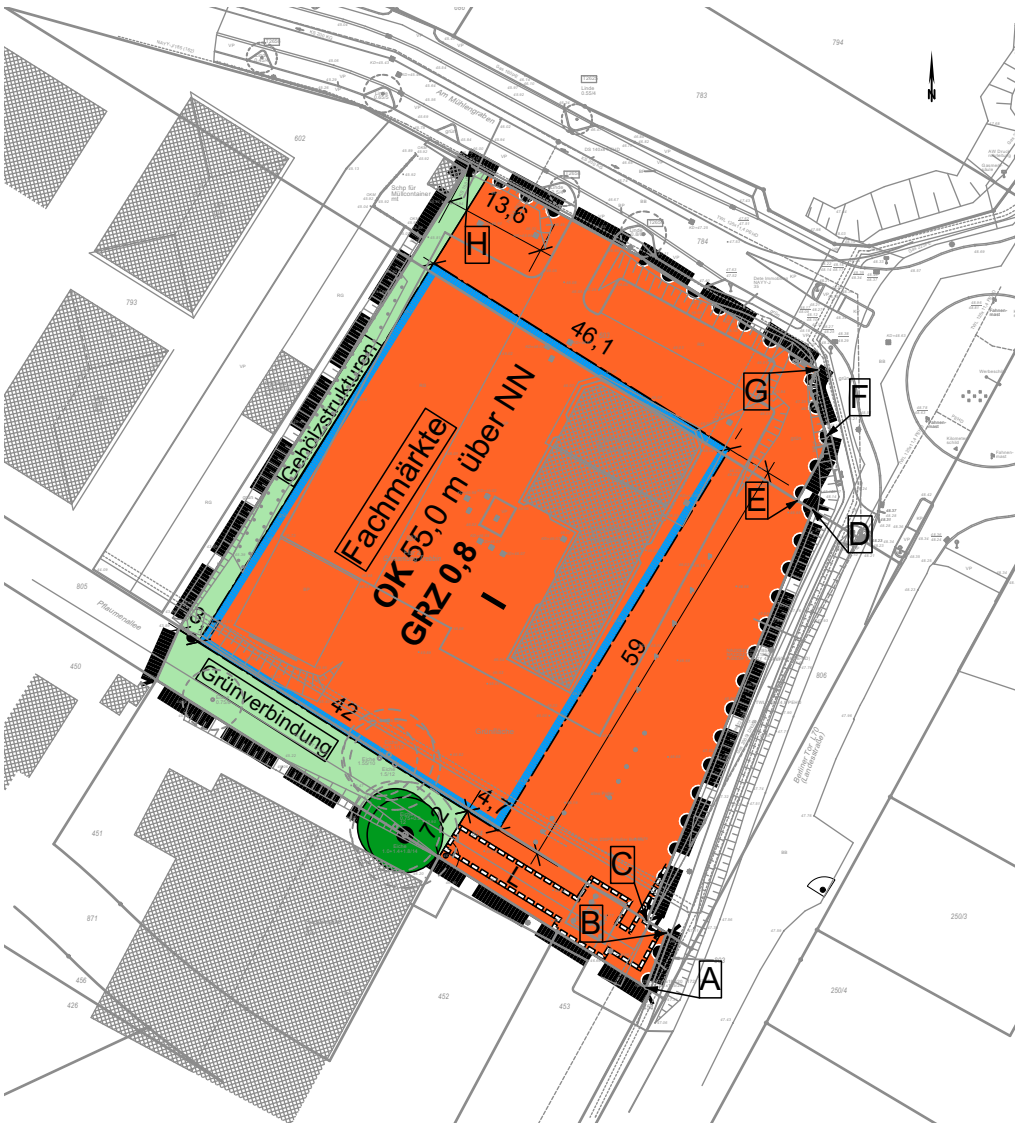


Teil A: Planzeichnung



Planunterlage:			
	Bestandsgebäude		Böschungen
	Baumbestand	46.01	Höhenpunkte in Meter über NHN im DHHN2016
	Einfriedung (Zaun)	804	Flurstücksgrenzen mit Nr.

Legende gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachmärkte" (§ 11 BauNVO)

OK: 55,0 m	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO):in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NHN im DHHN2016, Bezugspunkt)
---------------	---

GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
---------	--

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
---	--

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

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
--	-------------------------

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
--	---------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" & "Gehölzstrukturen"
--	--

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
--	--

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------

sonstige Planzeichen

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

	Abgrenzung der Nutzungsart, hier zwischen den privaten Grünflächen
--	--

informative Planzeichen (kein Normcharakter)

	Bemaßung in Meter
--	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1

Das Sondergebiet „Fachmärkte“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.
Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten.
- 1.2

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

-

Genussmittel (Getränke), Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Lederwaren, Zoologischer Bedarf, Schuhe und ein Multisortimentsmarkt

-

Sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10% der zugelassenen betriebsbezogenen Verkaufsfläche.
2.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist im Sonstigen Sondergebiet "Fachmärkte" durch gebäudetechnische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig.
3.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 3.1

Auf der Fläche L1 (hier Leitungsrechtfläche) sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Erschließungsanlagen die dem Sonstigen Sondergebiet dienen.
4.

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G und H zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- 5.2

Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
6.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, StU 12 - 14; Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm mindestens 8 cm Umfang) zu pflanzen. Dabei werden die Arten aus der Artenliste 1 empfohlen.

Hinweise

Begrifflichkeit Multisortimentsmarkt
Das Angebot eines Multisortimentsmarktes beinhaltet i.d.R. zwischen 70 bis 80 % aller Warengruppen des Einzelhandels.
Die sog. Multisortimentsmärkte decken fast die gesamte Breite des Einzelhandels ab, es werden jedoch i.d.R. keine pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Computer, Uhren/Schmuck, Optik, Schnittblumen, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Kinderwagen, Möbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände oder Frischewaren geführt.

Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Trebbin zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsteile (Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin), in Kraft getreten am 19.01.2017. Die Baumschutzsatzung der Stadt Trebbin ist zu beachten.

Stellplatzsatzung der Stadt Trebbin
Bei der Errichtung notwendiger Stellplätze ist die Satzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Trebbin, in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Artenliste 1	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraister agg.</i>	Wild-Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Klarstellung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (Bebauungsplan „Am Mühlengraben“ - Gebiet westlich der B101 in Kraft getreten am 26.01.1995).

Artenschutz
Die Baufeldfreimachung (Abriss, Gehölzentfernung, Bodenabschiebung, etc.) muss in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden.

Auf Ebene des Bauantrages muss als Ausgleich für den Verlust der Niststätte des Hausrotschwanzes ein Nischenbrüterkasten am Neubau angebracht werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 06.10.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin gefasst worden.

Stadt Trebbin, den
Der Bürgermeister

Satzung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Trebbin, den
Der Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin vom übereinstimmt.

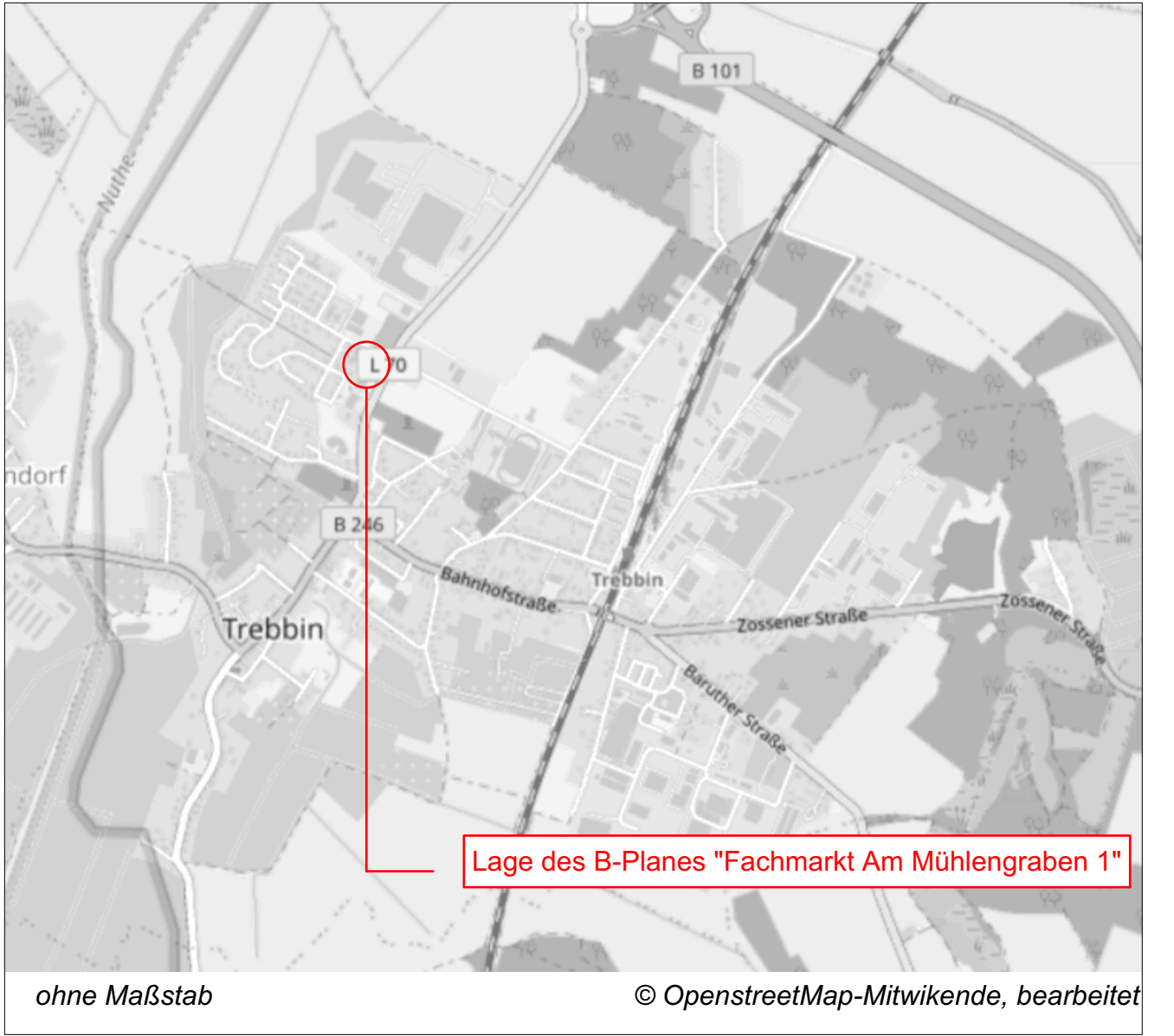
Ausgefertigt, Trebbin den
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Trebbin am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Stadt Trebbin, den
Der Bürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom20__ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:
.....(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)





Stadt Trebbin
Gemarkung: Trebbin

Entwurf

Bebauungsplan
"Fachmarkt Am Mühlengraben 1"

Maßstab 1:1.000




Stand: 11. Februar 2026



IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
Fax: 03371-68956-29
e-mail: idasgmbh@gmx.de