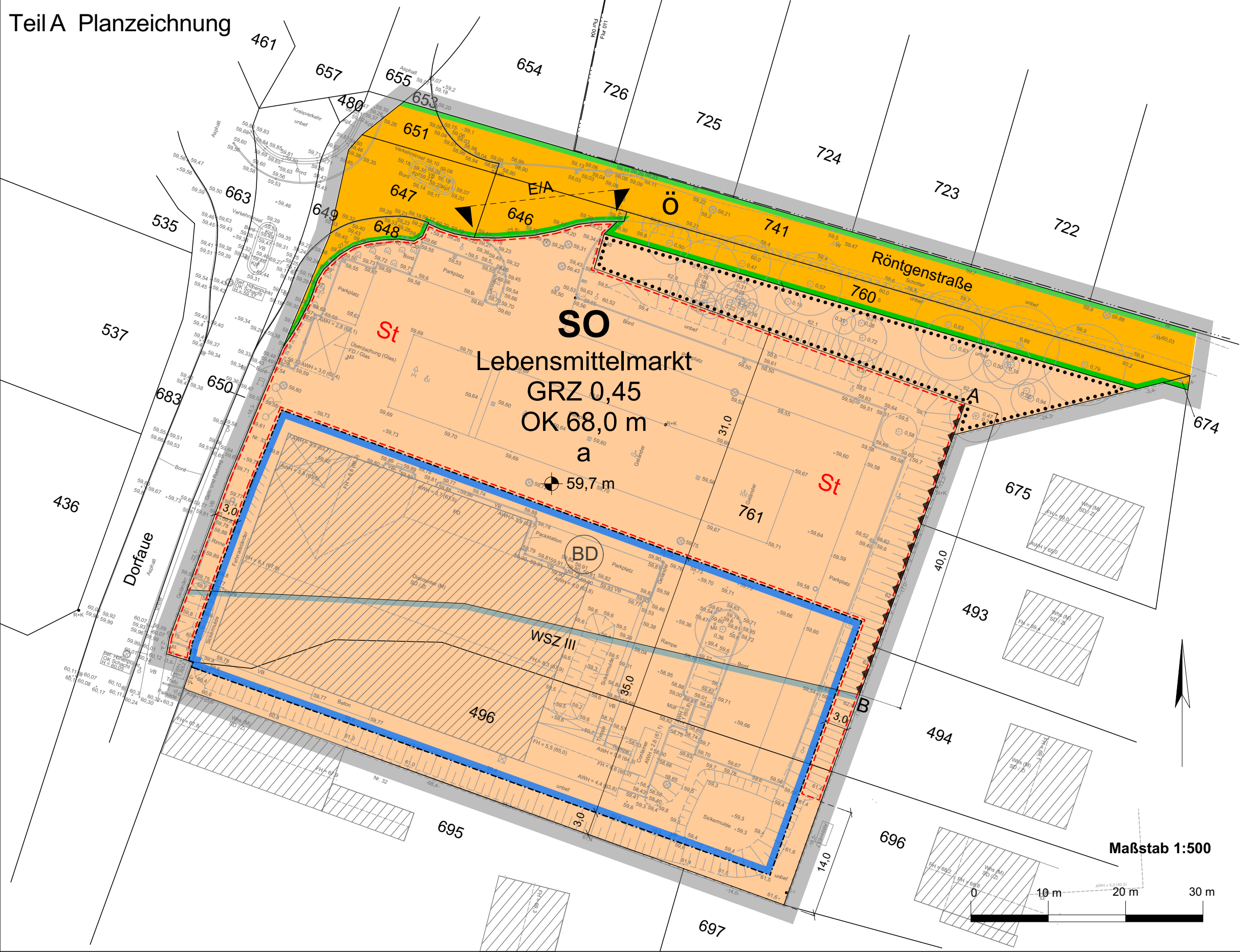




Planzeichenerklärung

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

SO Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung gemäß
Textfestsetzung 1.1

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

GRZ 0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK Oberkante als Höchstmaß über fest-
gesetztem Höhenbezugspunkt (Angabe
in m ü. NHN im DHHN2016)

H Höhenbezugspunkt (Angabe in m
ü. NHN im DHHN2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
gemäß Textfestsetzung 3

Baugrenze

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

ö öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrtbereich

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

**Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen gemäß
Textfestsetzung 11**

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD Bodendenkmal "Dorfkern deutsches Mittelalter
Dorfkern Neuzeit" (siehe Textteil
Nachrichtliche Übernahmen)

**Grenze Wasserschutzzone III des
Pumpwasserwerkes Wildau (siehe Textteil
Nachrichtliche Übernahmen)**
Bezeichnung der Wasserschutzzone

Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen**

St Zwecksbestimmung: Stellplätze

Lärmschutzwand

**Maßangabe zur Herstellung der geo-
metrischen Eindeutigkeit der zeich-
nerischen Festsetzungen in m**

**Winkelbezeichnung zur Herstellung der
geometrischen Eindeutigkeit der
zeichnerischen Festsetzungen in Grad**

Planunterlage

Gebäude (Bestand)

Überdachung (Bestand)

**befestigte Freiflächen und sonstige
bauliche Anlagen (Bestand)**

Einfriedung (Bestand)

Böschung im Bestand

Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)

Einzelbaum (Bestand)

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksgrenze

761 Flurstücksnummer

Nordpfeil

Teil B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

1.1 Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR.

1.2 Verkaufsfläche

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ sind pro 1 m² Grundstücksfläche 0,247 m² Verkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

1.3 Warensortimente

Im großflächigen Einzelhandelsbetrieb, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR) und sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozecke, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf sowie zoologischer Bedarf (außer lebende Tiere) als ergänzende Sortimente

b) weitere Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR) und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 2 LEP HR) als mit den gemäß Buchstabe a) zulässigen Sortimenten in Wechselwirkung stehende Randsortimente.

1.4 Sortimentsanteile

Die Sortimente gemäß Textfestsetzung 1.3 Buchstabe b) dürfen auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur durch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellte Stellplatz- und Wegeflächen sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

3 Bauweise

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung eines Gebäudes mit seitlichen Grenzabsänden zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 75,0 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 75,0 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

4 Stellplätze, Ein- und Ausfahrtbereich

4.1 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ sind Stellplätze nur auf der als Stellplatzanlage (St) festgesetzten Fläche sowie auf der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Für Kraftfahrzeuge ist der Anschluss des Baugebietes SO „Lebensmittelmart“ an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nur im festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich (E/A) zulässig.

5 Nebenanlagen

5.1 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
- fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie
- Stützmauern, Einfriedungen und Lärmschutzanlagen.

5.2 Frei stehende Werbeanlagen sind nur in einem Abstandsbereich von 3 m entlang der Grenzen des Flurstücks 761 zu den Flurstücken 650 und 648 zulässig.

6 Lärmschutzmaßnahmen

6.1 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.

6.2 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ ist an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten A und B über deren gesamte Abstandsweite (40,0 m) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,6 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen.

6.3 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.

6.4 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ sind Aufstellflächen für Einkaufswagen schalltechnisch wirksam einzufassen. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

6.5 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmart“ sind nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur zulässig, wenn die geplanten haustechnischen Anlagen folgende Schallleistungspegel einhalten:

je Wärmepumpe 79 dB(A),
je Rückkühler 61 dB(A).

Die Einhaltung ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

7 Baugestalterische Festsetzungen

7.1 Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

7.2 Frei stehende Werbeanlagen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen.

8 Verkehrsflächen

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplätze und nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wegeflächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der vorhandene Gehölzbestand und die vorhandene Geländeform zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Pumpwasserwerkes Wildau.

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Denkmalstelle des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, Bodendenkmalnummer 12673).

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Satzung über die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in der Stadt Wildau - Stellplatzsatzung - (Stand 26.09.2023),
- Änderung der Satzung über die Ablöse von notwendigen Stellplätzen in der Stadt Wildau - Stellplatzabläsesatzung - (Stand 04.05.2021),
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Wildau - Niederschlagswasserentsorgungssatzung - (Stand 28.04.2015),
- Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau - Baumschutzsatzung - (Stand 26.02.2013).

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009):

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck- / Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 20 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

Kartengrundlage

Katasterbestand: Januar 2025
Stand der Topografie: 28.01.2025
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Andreas Schmidt
Karl-Marx-Straße 167a
15713 Königs Wusterhausen

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Wildau, Flur 4
Flurstücke 496, 646, 647, 648, 651, 674, 741 teilweise, 760 und 761

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

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.

Königs Wusterhausen, den
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wildau, den
Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

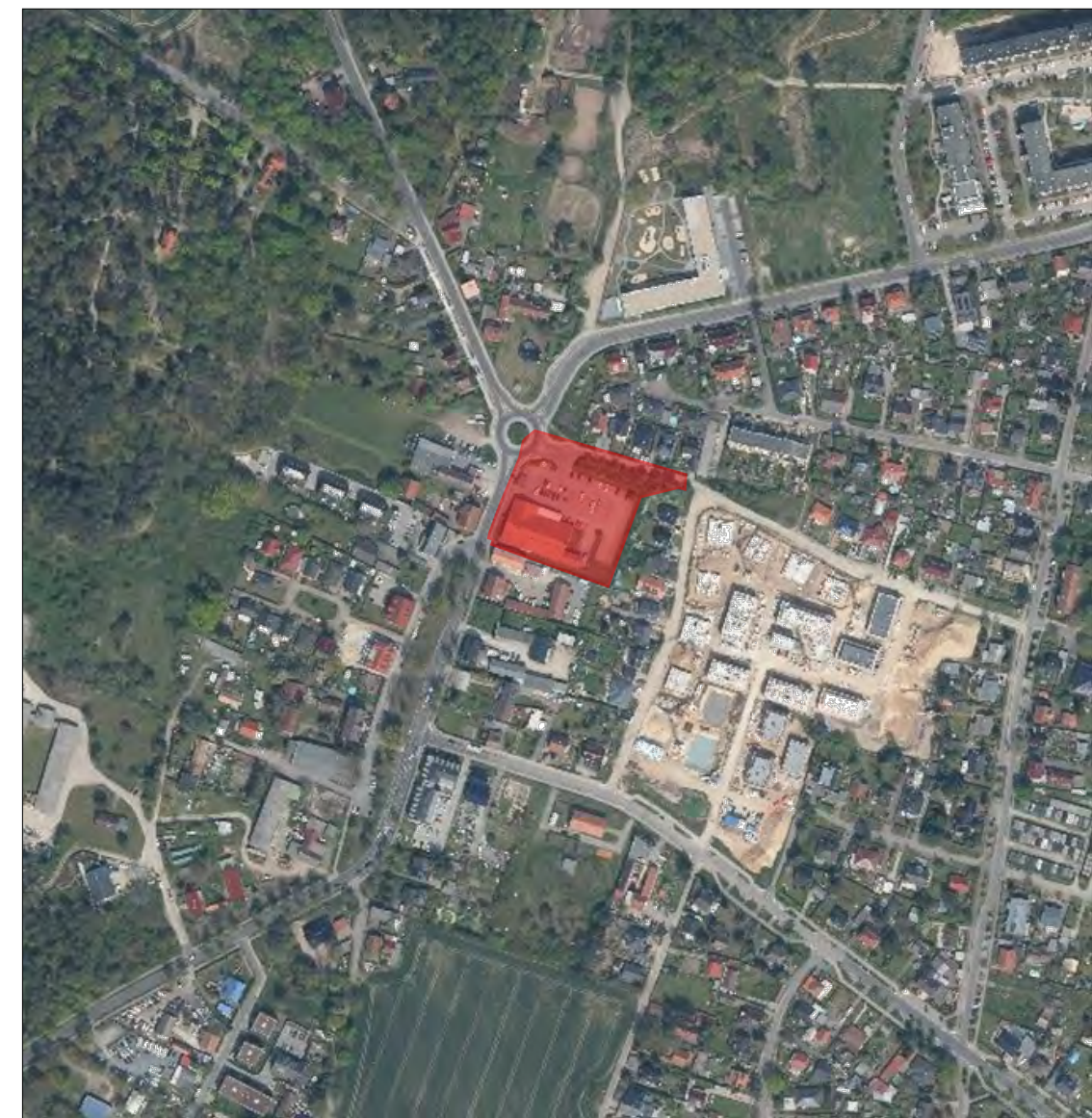
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Wildau Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wildau, den
Bürgermeister

Stadt Wildau



7. Änderung Bebauungsplan "Dorfaua Wildau-Hoherlehme"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) [Kartengrundlage: BrandenburgViewer, Download vom 12.03.2024]

Träger des Planverfahrens Planverfasser

Stadt Wildau
Bauverwaltung
Karl-Marx-Str. 36
15745 Wildau

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstraße 59
10777 Berlin

Vorentwurf noch nicht
rechtsverbindlich

Vorentwurf

Stand: 18. August 2025