



Textliche Festsetzungen

- Das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Nahversorgung. Als Art der Nutzung sind zulässig: Lebensmittelmärkte und Schank- und Speisewirtschaften.
 b) Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,178 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.
 c) In den Lebensmittelmärkten müssen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 45 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Rüdersdorfer Liste" angeboten werden. In den Lebensmittelmärkten können innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche 55 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Rüdersdorfer Liste" angeboten werden.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" darf die Länge der Gebäude 50 m überschritten werden.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- a) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabierung **A** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
 b) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit der Buchstabierung **B** ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Transformatorstation in dem Bereich des Flurstücks 206 der Flur 33 (Gemarkung Rüdersdorf b. Berlin) zu belasten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist je angefangene fünf PKW-Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Das Straßenbahndepot steht unter Denkmalschutz (Objektnummer: 09181389).

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch 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.

BauNVO - Baunutzungsverordnung 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.

PlanZV - Planzeichenverordnung 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.

Maßstab 1 : 500 (im Originalformat A1)

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az.: _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rüdersdorf bei Berlin, den _____ Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom _____ 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 (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Rüdersdorf bei Berlin, den _____ Bürgermeisterin

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Pflanzliste

- 1. großkronige Laubbäume**
 (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

Rüdersdorfer Liste

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, 2023

- | | |
|---|---|
| <u>nahversorgungsrelevante Sortimente</u> | <u>zentrenrelevante Sortimente</u> |
| Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren) | Antiquitäten und Kunstgegenstände |
| Arzneimittel (Apotheken) | Augenoptik, Hörgeräteakustik |
| Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) | Bekleidung, Wäsche |
| Schnittblumen, Floristik | Bücher |
| Zeitung und Zeitschriften | Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör |
| | Elektroklein- und -großgeräte |
| | Fahrräder und Zubehör |
| | Foto und Zubehör |
| | Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik |
| | Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.) |
| | Lederwaren, Koffer und Taschen |
| | Leuchten und Leuchtmittel |
| | Musikalien, Musikinstrumente |
| | Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf |
| | Parfümeriewaren |
| | Sanitätswaren |
| | Schuhe |
| | Spielwaren |
| | Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.) |
| | Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel |
| | Uhren, Schmuck |
| | Unterhaltungselektronik |

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
 - SO "Großflächiger Einzelhandel"** (SO) Sonstiges Sondergebiet - "Einzelhandel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - 0,178 Verkaufsflächenfaktor 0,189 als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung 1b (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 63,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Einfahtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbahnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Buchstabierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ		
Bauweise	Höhe in m über NHN	
Verkaufsflächenfaktor als Höchstmaß		

Nachrichtliche Übernahme

D Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: Digitale Topographische Karte o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2023

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Bebauungsplan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend"

Fassung vom 15. März 2024

Planungsträger:
 Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
 Hans-Striegelski-Straße 5
 15562 Rüdersdorf bei Berlin

Bebauungsplan:
 SR + Stadt- und Regionalplanung
 Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
 Freischaffender Stadtplaner AKB
 Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

**VORENTWURF !
 noch nicht rechtsverbindlich**