

Bebauungsplan
„Nahversorgung Freienwalder Straße 51“
 Stadt Wriezen
Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Vorentwurf, 7. Mai 2026

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Sondergebiet „Einzelhandel“

- (1) Das als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen.
- (2) Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:
 - a) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;
 - b) Schank- und Speisewirtschaften;
 - c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe;
 - d) nicht störende Handwerksbetriebe;
 - e) Werbeanlagen für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung.
- (3) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A, B, C, D, A des Sondergebiets sind über die in Absatz 2 benannten Nutzungen hinaus zulässig:
 - a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer (jeweiligen) Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m² und maximal 2.000 m².
- (4) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Zulässige Grundfläche

- (1) Die in Teil A: Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO.
- (2) Die nach Absatz 1 zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

TF 3 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

Hinweis: Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen entspricht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A, B, C, D, A einer maximalen Höhe von ca. 9 m über dem anstehenden Gelände. Im östlichen Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) entspricht die maximale Gebäudehöhe etwa 7,5 m über dem anstehenden Gelände. Maßgeblich ist die Oberkante der baulichen Anlage.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 4 Flächen für Stellplätze

Die den Nutzungen im Sondergebiet dienenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für Stellplätze allgemein zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) sind auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Sondergebiet dienen, und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 2 Buchstabe e) zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

TF 5 Begrenzung der Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Befestigungen ebenerdiger Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig. Die Bestimmungen nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Fahrgassen.
- (2) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

TF 6 Baum- und Strauchpflanzungen

- (1) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume und vollflächig Strauchunterpflanzungen (verschulte Sträucher, mindestens 3 Triebe, 50-80 cm) zu pflanzen.
- (2) Über die Anpflanzungen nach Absatz 1 hinaus ist im Sondergebiet je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Für die nach Absatz 1 und 2 zu pflanzenden Bäume gelten folgende Qualitätsvorgaben:

- a) Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen.
 - b) Je Baum ist eine Pflanzscheibe mit einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen, der tatsächliche Wurzelraum für einen großkronigen Baum muss mindestens 12 m² und für einen kleinkronigen Baum mindestens 4m² betragen.
 - c) Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- (4) Die Bepflanzungen nach Absatz 1 und 2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Baumpflanzung (STU 12-14 cm, 3xv, mDB)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Strauchpflanzung (vStr, 3 Tr, Höhe 50-80 cm)	
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

VI. Abstandsflächen, Notwendige Stellplätze

TF 7 Geltung der Vorschriften über die Tiefe der Abstandsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 und 3 BbgBO über die Tiefe der Abstandsflächen.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 6 Abs. 5, 87 Abs. 2, 9 BbgBO)

TF 8 Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Verkaufsstätten

- (1) Gemäß § 7 Absatz 5 der Satzung der Stadt Wriezen über die Herstellung und das Vorhalten notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) vom

25.05.2023 (in Kraft getreten am 23.06.2023) werden die Richtzahlen für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze von Kraftfahrzeugen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Verkaufsstätten wie folgt festgelegt:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
3. Verkaufsflächen		
3.1.	Läden, Geschäftshäuser bis 300 m ² Verkaufsfläche	1 je 30 m ² Verkaufsfläche, mind. 3 Stellplätze je Laden, davon min. 0,5 Stellplatz gem. § 50 Abs. 4 BbgBO je Ladeneinheit
3.2.	Einzelhandelsbetriebe ab 300 m ² Verkaufsfläche	1 je 30 m ² Verkaufsfläche, mind. 8 Stellplätze je Laden, davon min. 1 Stellplatz gem. § 50 Abs. 4 BbgBO je Ladeneinheit
3.3.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO ab 800 m ² Verkaufsfläche	1 je 30 m ² Verkaufsfläche, davon min. 2 Stellplatz gem. § 50 Abs. 4 BbgBO je Ladeneinheit

- (2) Die übrigen Bestimmungen der Satzung der Stadt Wriezen über die Herstellung und das Vorhalten notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.05.2023 bleiben unberührt.
(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

VII. Sortimentsliste gemäß TF 1 Absatz 4

gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“	Sortimente
1	2
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (sog. nahversorgungsrelevante Sortimente)
52.11/52.23**	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische Artikel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
52.3	kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

* Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. **Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

II. Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Hinweis 2: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Hinweis 3: Baumschutzsatzung Wriezen

Es gilt die Satzung der Stadt Wriezen über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Stadtgebiet Wriezen (BaumSchSatzWrz) vom 31. März 2011 (in Kraft getreten am 24.04.2011).

Hinweis 4: Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Wriezen über die Herstellung und das Vorhalten notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.05.2023 (in Kraft getreten am 23.06.2023) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 8 des Bebauungsplans