

## **Bebauungsplan 23-03 „Am Roßbruch“ 5. Änderung**

Ortsteil: Jerxen-Orbke

Änderungsgebiet: zwischen Lagesche Str., Westl. Potsdamer Str., Kreuzbreite, südl. Roßbruch und Orbker Str.

Folgende Festsetzungen sind Bestandteil des gültigen Bebauungsplans. Die hervorgehobenen und durch \* gekennzeichneten Textpassagen werden durch die Festsetzungen auf der nächsten Seite ersetzt:

### Verbrauchermärkte

**Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl IS. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl IS. 2665).\***

**Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten sind räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsgeschäften mit insgesamt mehr als 1.200 qm Geschoßfläche unzulässig (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).\*\***

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 4 BauONW i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG)

**Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Flächen bemessen sich nach dem Viereck, das die jeweilige Anlage umschließt.\*\*\***

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern zulässig. Auf Dächern sind ausschließlich unbeleutete Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet. In Mischgebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig.

In Gewerbe- und Industriegebieten darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern höchstens 10 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche betragen. In Mischgebieten beträgt die zulässige Größe der Werbeanlage höchstens 2,4 qm. Die zulässige Werbefläche an Fassaden und auf Dächern vermindert sich um die Flächen freistehender Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 6 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm (einseitig) zugelassen. Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fassadengrößen verfügen (z. B. Tankstellen), Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 qm (einschließlich Preisschilder) zugelassen werden.

Für Betriebe, deren Grundstück nicht direkt an eine Straße grenzt, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 qm auch auf fremdem Grundstück und in gringerem Abstand als 6 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

Die oben gekennzeichneten Passagen werden wie folgt ersetzt:

\*Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), geändert gem. Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

\*\*In Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis zu 700 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus ist Einzelhandel nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO). Die Geschoßfläche der Einzelhandelsnutzung muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (<50%) sein.

Gem. § 1 (10) BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt dieser Änderung im Änderungsgebiet zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig. § 11 (3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig.

\*\*\*Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In allen Baugebieten der §§ 4 und 8 BauNVO bemißt sich ihre Flächen nach dem Viereck, das die jeweilige Werbeanlage umschließt.