

4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Für die folgenden Fassaden werden dem Lärmpegelbereich entsprechende Bauschalldämmwerte festgesetzt:

Lärmpegelbereich V:

R'w.res von mind. 40 dB(A) in Büroräumen: sämtliche der Schönower Straße, Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße direkt zugewandten Seiten.

Lärmpegelbereich IV:

R'w.res von mind. 35 dB(A) in Büroräumen: sämtliche in Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 Metern in Beziehung zur Schönower Straße und Lichterfelder Allee stehenden Fassaden.

Lärmpegelbereich III:

R'w.res von mind. 30 dB(A) in Büroräumen: sämtliche in Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 Metern in Beziehung zur Osdorfer Straße stehenden Fassaden.

5 Hinweis

Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben.

Sollte bei Erarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weisen Sie darauf hin, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Leitungsrechte

Vor der Herstellung baulicher Anlagen ist die genaue Lage der Medien festzustellen und dinglich zu sichern.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (SO E) dient der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerksbetrieben verschiedener Art und Größe, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Einkaufszentrums.

1.2 Zulässig sind innerhalb der als SO "Nahversorgungszentrum" festgesetzten Fläche nur Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte verschiedener Art und Größe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.200 m². Davon sind auf mindestens 75 v.H. zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass - Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007) anzubieten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren.
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel).
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- das Verhältnis der Verkaufsfläche für Betriebe und Anlagen mit der Warengruppe Bekleidung zur Grundstücksfläche darf den Wert von 0,0329 nicht überschreiten.

1.3 Zulässig sind weiterhin:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Nahversorgungszentrums einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten und Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Nahversorgungszentrums sowie der haustechnischen Infrastruktur

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21a BauNVO

2.1 Die Flächen von Tiefgaragen bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

3.1 Die mit "L 1" bis "L 3" festgesetzten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger der bestehenden Leitungen belastet.