

B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

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

1.1 Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (Verbrauchermarkt) und weiterem kleinteiligem Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 4.200 m² Verkaufsfläche (VK), von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Verbrauchermarktes.
Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone des Verbrauchermarktes und der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.

1.2 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:

- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einkaufszentrums einschließlich Stellplätze, Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und Anlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 und GE 2

2.2 Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe des Speditionsgewerbes sind im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

1 Höhe baulicher Anlagen

1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.2 Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

2 Geschossflächenzahl

2.1 Die Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen.

2.2 Aufenthaltsräume, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

3 Grundflächenzahl

3.1 Ausnahmeweise ist im Zusammenhang mit erhöht auftretenden Grundwasserschäden auf den Baugrundstücken gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,9 zulässig.

III Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1 Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 60 cm über dem nächstgelegenen Höhenpunkt (Geländehöhe) liegen.

IV Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die zeichnerisch festgesetzte und mit "L1" gekennzeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträger (hier: Fernwärme Teltow) zu belasten. Die zeichnerisch festgesetzte und mit "L2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträger (hier: E.ON edis) zu belasten.

VI Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO

1 Dächer

1.1 Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- Flach- und Zeltdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind und keine Aufenthaltsräume enthalten.

2 Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterialien sind Kunststoff, Beton- oder Waschbetonplatten unzulässig.

2.2 Für untergeordnete Gebäudeteile oder zur Gliederung der Fassade können sämtliche Materialien verwendet werden.

2.3 Das fünfte Obergeschoss ist durch einen Versatz, eine Neigung oder Ausbildung eines Terrassengeschosses von den unteren Geschossen abzusetzen.

3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind an den jeweiligen Grundstücksgrenzen und innerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

3.2 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

4 Werbeanlagen

Anlagen zur Werbung sind bis zur Traufhöhe der Gebäude zulässig.

VII Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1 Für die privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

2 Die vorhandenen Bäume innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen, sowie auf dem mit GE 2 gekennzeichneten Grundstück mit Ausnahme der Bäume, die in den Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der verlängerten Rheinstraße stehen, sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

VIII Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 In der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 1.616 qm eine fünfreihige Hecke gemäß Pflanzliste 1 und 2 anzulegen. Pro qm Fläche ist ein Strauch und insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Zuwegungen und Wegen zulässig. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Bogen-, Oder- und Rheinstraße sind mindestens 72 Bäume gemäß der Pflanzliste 3 in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

3 Innerhalb des mit SO E gekennzeichneten Gebietes sind insgesamt 66 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Davon sind je 5 Stellplätze von oberirdischen Stellplatzanlagen mindestens ein Baum in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

4 Innerhalb des mit GE 1 gekennzeichneten Gebietes ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Davon ist je 5 Stellplätze von oberirdischen Stellplatzanlagen mindestens ein Baum in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen. Innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Gebietes ist je 5 Stellplätze von oberirdischen Stellplatzanlagen mindestens ein Baum in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

5 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche zu begrünen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus padum (Traubeneiche), Quercus robur (Stiel-Eiche)

Pflanzliste 2

Acer campestre (Feld-Ahorn), Cornus sanguinea (Hortweisel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Eucalyptus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkrähe), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

Pflanzliste 3

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Aesculus carnea 'Briotii' (Rotblühende Rosskastanie), Platanus x acerifolia (Platane), Populus alba (Silber-Pappel), Populus nigra (Schwarz-Pappel), Populus alba (Birke Pappel), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Pflanzliste 4

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

IX 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

1 An der mit "IV" zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist entsprechend des Lärmpegelbereiches IV für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen, Übernachtungsräume in Beherbergungseinrichtungen und Unterrichtsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R_{w,ree} = 40 dB, für Büroräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R_{w,ree} = 35 dB einzuhalten.

2 An der mit "V" zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist entsprechend des Lärmpegelbereiches V für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen, Übernachtungsräume in Beherbergungseinrichtungen und Unterrichtsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R_{w,ree} = 45 dB, für Büroräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R_{w,ree} = 40 dB einzuhalten.

Hinweise

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle oder -bohlen, Toncherben, Metallfunden, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburger Landesamt für Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Altlasten

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind aus dem Altlastenverdacht entlassen worden. Trotz des enggeführten Untersuchungsprogrammes können weiterhin punktuelle Kontaminationen gefunden werden. Deshalb sind bei Erarbeiten ggf. auftretende Hinweise auf Boden- und Grundwasserbelastungen (durch Farbe, Geruch, Konsistenz) sofort die Arbeiten einzustellen und das Umweltamt des Landkreises zu informieren.

Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung der Erarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konformitätsrechtlichen Bescheinigung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.