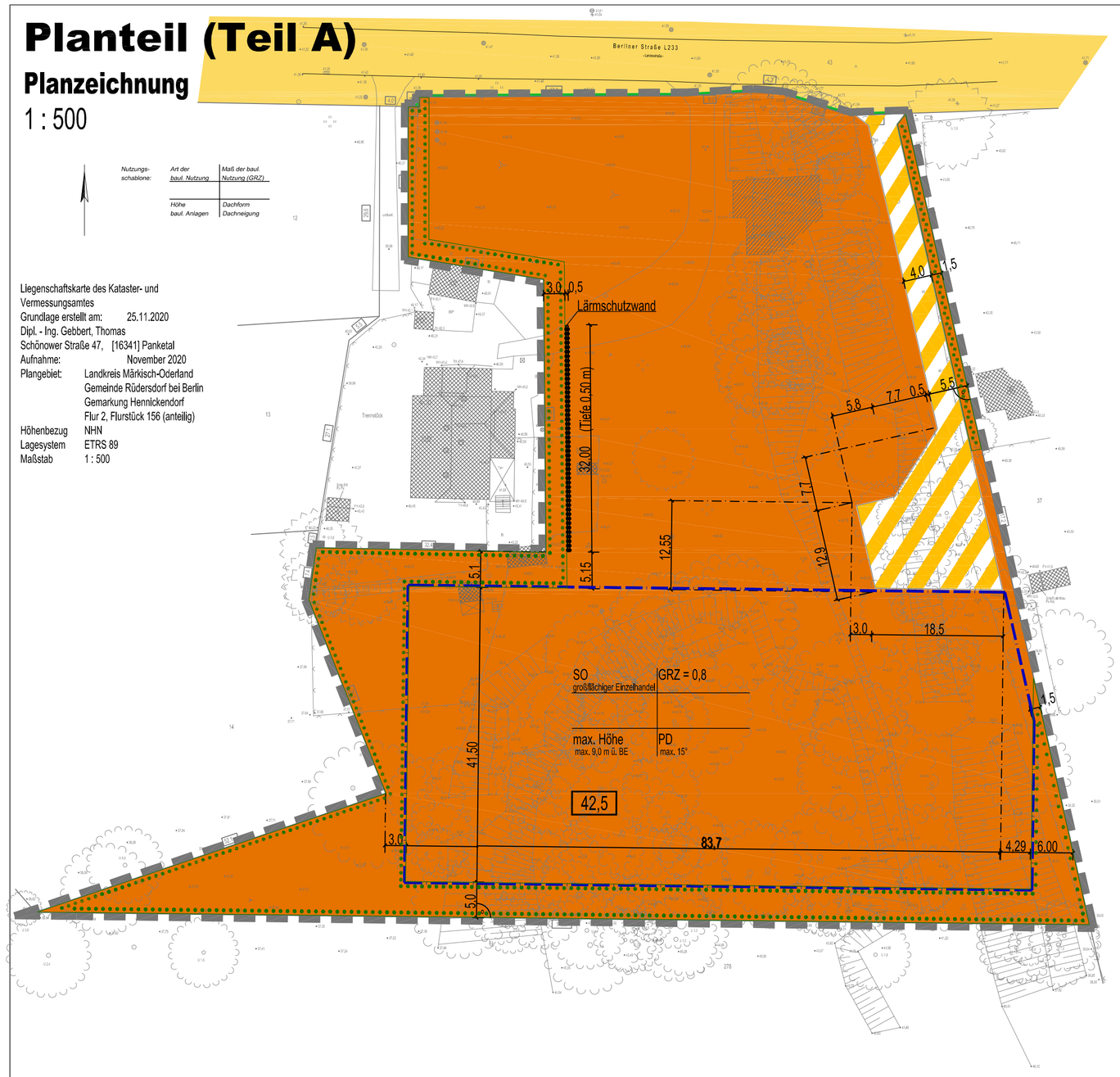
Planteil (Teil A)

Planzeichnung

1 : 500



Nutzungs-schablone: Art der baul. Nutzung | Maß der baul. Nutzung (GRZ) | Höhe baul. Anlagen | Dachform / Dachneigung

Liegenschaftskarte des Katasteramtes
Vermessungsamtes
Grundlage erstellt am: 25.11.2020
Dipl. - Ing. Gebbert, Thomas
Schönower Straße 47, [16341] Panketal
Aufnahme: November 2020
Plangebiet: Landkreis Märkisch-Oderland
Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Gemarkung Hennickendorf
Flur 2, Flurstück 156 (anteilig)
Höhenbezug NHN
Lagesystem ETRS 89
Maßstab 1 : 500

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eingeeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, ... (Siegel) ..... Unterschrift

Planzeichenerklärung nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO — sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 [1] 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 [1] 21 u. [6] BauGB)

Grünfläche - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 15 und 25a BauGB)

Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)

max. Höhe — maximale Wandhöhe des Baukörpers über der Bezugsebene (hier 9,00 m)

42,5 — Bezugsebene Höhe nach DHHN 2016

PD 15° — Dachform - Pultdach Dachneigung max.

Darstellung ohne Normcharakter

Bestand an baulichen Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Planzeichen nach amtlichem Lageplan

Textteil (Teil B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - nur Vollsortiment (§ 11 BauNVO) - SO - Verkaufsfläche max. 1800 qm; Anteil nahversorgungsrelevantes Sortiment min. 75 %
Ausnahmsweise ist zusätzlich die Einrichtung von kleinen Verkaufsbereichen, auch mit Imbissmöglichkeit, die nicht dem großflächigen Einzelhandel mit Vollsortiment zugehörig sind, mit insgesamt max. 150 qm Verkaufsfläche zulässig.
Betriebszeit täglich von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr, außer Sonn- und Feiertage

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 [3a] BauGB i.V.m. § 9 [2] BauGB)

es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - GRZ - : Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Auf der Grundlage des § 18 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der maximalen Höhe als Höchstmaß bestimmt.
Auf der Grundlage des § 18 (1) BauNVO, i.V.m. § 9 (2) BauGB ist die maßgebende Geländeoberfläche als Bezugsebene in m DHHN 2016 bestimmt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 23 (1) u. (5) BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung:
- bauliche Anlagen zum Schutz von Betriebsmitteln (z.B. Einkaufswagenbox);
- fliegende Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 qm;
- Anlagen für alternative Stromerzeugung (z.B. PV-Anlagen);

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 [1] 4 BauGB)

Auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO sind nichtüberdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen gem. § 12 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

1.6 Schallimmission (§ 9 [1] 24 BauGB)

Es ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sicherstellt. Der Anlieferbereich ist einzuhausen.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

a) Anpflanzung von min. 112 Bäumen in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 14 cm bis 16 cm, auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste, Liste A - Bäume, zu entnehmen. Die Wahl der Standorte ist den vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

b) Anpflanzung von min. 120 Sträuchern auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste, Liste B - Sträucher, zu entnehmen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

c) Anpflanzung von min. 15 Bäumen in der Qualität Hochstamm mit einem, Stammumfang von min. 14 cm bis 16 cm, als Bepflanzung in Bereichen zwischen den Stellplätzen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste, Liste A - Bäume, zu entnehmen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -
- es sind mindestens 2 Fledermauskästen an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Anbringung an die südliche Gebäudewand des zu errichtenden Gebäudes ist zulässig, wenn kein geeigneter Baumbestand vorhanden ist.
- für höhlenbrütende Vogelarten sind Nistkästen als Ersatzquartiere vorzusehen. Für jedes abgehende Brutquartier sind zwei neue Nistkästen an neuzupflanzende Bäume anzubringen.
- es sind mindestens 4 Totholzstapel aufzuschichten. Herstellung aus Holz eines Teils der zu fällenden Bäume an geeigneten Plätzen herzustellen.
- ausnahmsweise ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer maximalen Breite von 2,00 m als direkte Verbindung vom westlich gelegenen Wohngebäude zum Gebäude des großflächigen Einzelhandels zulässig.

e) Versiegelungen - Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.
Der obere Abschluss der privaten Verkehrsfläche und für die erforderliche innere verkehrstechnische Erschließung (Zufahrt Anlieferung und zu den Stellplätzen) ist aus Asphalt herzustellen.
Der obere Abschluss der nicht überdachten PKW-Stellflächen ist aus Öko-Pflaster herzustellen.

f) Versickerung von Niederschlagswasser - Das unbelastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Sickermulden zu versickern. Das sonstige unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern oder einer weiterführenden Nutzung zuzuführen.

g) Waldflächen - Für durch das Vorhaben in Anspruch genommene Waldflächen sind Waldersatzmaßnahmen durchzuführen. Art und Weise sowie die genaue Lage der Ersatzmaßnahmen sind mit der oberen Forstbehörde abzustimmen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 [4] BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Für die Gemeinde liegen noch keine allgemeingültigen örtlichen Bauvorschriften vor. Gemäß § 87 BbgBO werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften für das beplante Gebiet durch die Gemeinde erlassen:

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (i.V.m. § 9 BbgBO)

Flache Dachform (z.B. Pultdach, Flachdach, flaches Satteldach) - Dachneigung max. 15°

3.2 Stellplätze (i.V.m. § 87 BbgBO)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 22.07.2024 wird die Anzahl der Stellplätze als Mindestmaß festgelegt. Es sind mindestens 95 Stellplätze und 2 Stellplätze für Fahrzeuge für Behinderte festgesetzt. Die Stellplätze sind in den Maßen 5,00 m x 3,00 m (3,50 m für Stellplätze Behinderte) herzustellen. Notwendige Fahrgassen zwischen den Stellplätzen sind mit einer Breite von 7,5 m vorzusehen.

3.3 Einfriedungen (i.V.m. § 87 BbgBO)

Es sind nur Einfriedungen zulässig, wenn sie zum Schutz von Mensch und Tier begründet erforderlich sind. Sie sind aus naturfarbenem Holz oder mit Rankhilfen als freiwachsende Hecken zulässig. Stabmatten- und Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Strauchgruppen oder Rankpflanzen zulässig. Einfriedungen dürfen max. 1,00 hoch sein. Mauern, Schmuckzäune und Schmucktore sind nicht zulässig.

3.4 Lärmschutzwand (i.V.m. § 87 BbgBO)

Die erforderliche Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 3,00 m ab OK Gelände (geplant) zu errichten. Sie ist nach dem Prinzip einer "grünen Lärmschutzwand" auszuführen.

HINWEISE

1. Belange des Bodendenkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen (§ 11 [3] BbgDSchG).

2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen (§ 2 KampfmVO). Es ist verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

3. Belange der Grünordnung

a) Bei Erneuerung oder Neuerrichtung von Einfriedungen als Zaun ist darauf zu achten, dass der Abstand zwischen OK Boden und UK Zaunfeld min. 10 cm beträgt.
b) Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

4. Belange des Boden- und Wasserschutzes

a) Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m Länge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
b) Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.
c) Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen, Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.
d) Mit Erdaufschluss verbundene Anlagen (Erdwärmehebung, u.ä.) sowie Heizölanlagena bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

5. Belange des Immissionsschutzes

Anlieferungänge für den großflächigen Einzelhandel sind nur bei geschlossenem Rolltor durchzuführen. Anlieferungänge dürfen nur zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgen.

6. Belange des Straßenbaulastträgers

Änderungen an Zufahrten zu Grundstücken und Festlegungen zur fußläufigen Erreichgbarkeit des großflächigen Einzelhandels bedürfen bezüglich des Verkehrs und der Verkehrssicherheit der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

7. Belange der Abfallwirtschaft

Sollten illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen vorgefunden werden, ist das zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise der unteren Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB) anzuzeigen. Die uAWB ist an allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich der gesamtheitlichen Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom ... ... übereinstimmt.

Ausgefertigt: Rüdersdorf bei Berlin, ... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

2. Die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße" auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 (3) BauGB am ... . auf den Internetseiten der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvoschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 [2] BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 [3] Satz 1 und 2 sowie [4] BauGB) hingewiesen worden.

Rüdersdorf bei Berlin, ... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

Hauptartenliste

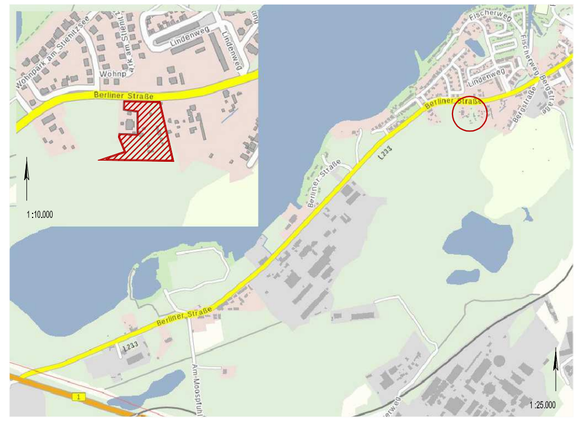
Liste A - Bäume

Flatter-Ulme	- Ulmus laevis
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Auen-Traubenkirsche	- Prunus padus
Rotblühende Rosskastanie	- Aesculus carnea
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur
Winter-Linde	- Tilia cordata
Walnuss	- Juglans regia "Franquette" u. "Parisienne"
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus

Liste B - Sträucher

Hasel	- Corylus avellana
Salweide	- Salix caprea
Gemeiner Hartriegel	- Cornus sanguinea
Johannisbeere	- Ribes rubrum spec., Ribes nigrum spec.
domenlose Stachelbeere	- Ribes uva-crispa spec.
Frühlings-Spiere	- Spiraea thunbergii
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Hunds-Rose	- Rosa canina
Gelbe Rose	- Rosa foetida
China Rose	- Rosa chinensis
Stachelbeere	- Ribes uva.crispa in Sorten
Himbeere	- Rubus idaeus in Sorten
Sauerdorn	- Berberis spec.
Schlehe	- Prunus spinosa
Kleines Immergrün	- Vinca minor

Übersichtsplan



Ausschnitte aus topographischer Karte (brandenburgviewer.de)

GEMEINDE

Rüdersdorf bei Berlin

OT Hennickendorf

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

"Lebensmittelmarkt an der Berliner Straße"

1. Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gem. § 4(2) BauGB

Planstand: 19.02.2025

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

Vorhabenträger: GMP GbR
Brauerstraße 12
76135 Karlsruhe

Planverfasser: Dipl. - Ing. Walther, Frank
G. - Hauptmann - Str. 1
03099 Kolkwitz