

Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „SB-Markt“ dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR.

1.2 Verkaufsfläche

Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind pro 1 m² Grundstücksfläche 0,226 m² Verkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

1.3 Warensortimente

Im Baugebiet „SB-Markt“ ist auf den Verkaufsflächen, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, Einzelhandel mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro-zwecke, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf als ergänzende Sortimente sowie

b) Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR) und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 2 LEP HR) als mit den gemäß Buchstabe a) zulässigen Sortimenten in Wechselwirkung stehende Randsortimente.

1.4 Sortimentsanteile

Die in Textfestsetzung 1.3 Buchstabe a) bezeichneten zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR müssen auf mindestens 75 Prozent der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet SO „SB-Markt“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur durch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellte Stellplatz- und Wegeflächen sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

3 Bauweise

Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung eines Gebäudes mit seitlichen Grenzabständen zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 64,00 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 64,00 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

4 Stellplätze

Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind Stellplätze nur auf der als Stellplatzanlage (St) festgesetzten Fläche sowie auf der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Nebenanlagen

5.1 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
- fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie
- Stützmauern und Einfriedungen.

5.2 Frei stehende Werbeanlagen sind nur in einem Abstandsbereich von 3 m entlang der Grundstücksgrenze zur August-Bebel-Straße (Flurstück 1946) zulässig.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6.1 Innerhalb der Fläche GFL ist der Wasserverband Strausberg-Erkner berechtigt, die unterirdisch verlegten Schmutzwasserleitungen DN 400 zu betreiben, zu unterhalten, dauerhaft zu belassen und bei Erforderlichkeit zu erneuern sowie das Flurstück 1994 zu diesen Zwecken zu benutzen.

Die Ausübung der Rechte kann einem Dritten überlassen werden.

6.2 Innerhalb der Fläche GFL dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude errichtet werden. Die Nutzung der Fläche GFL als Zufahrt oder Stellplatzfläche und eine der Nutzung entsprechende Befestigung der Fläche ist zulässig. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

7 Lärmschutzmaßnahmen

7.1 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.

7.2 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist die Aufstellfläche für Einkaufswagen mit einer Einkaufswagenbox einzuhausen, die mindestens über eine zum benachbarten Flurstück 675 orientierte geschlossene Rückwand und eine zur August-Bebel-Straße orientierte geschlossene Seitenwand verfügt.

7.3 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.

7.4 Im Baugebiet SO „SB-Markt“ sind nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur wie folgt zulässig:

- 2 Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von jeweils maximal 64 dB(A) am Tag und maximal 59 dB(A) in der Nacht;
- 2 Rückkühler mit einem Schalleistungspegel von jeweils maximal 61 dB(A).

Die Einhaltung der Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8 Baugestalterische Festsetzungen

- 8.1 Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.
- 8.2 Frei stehende Werbeanlagen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung zu bringen.
- 9.2 Nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wegeflächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Brutstätten höhlen- und halbhöhlenbrütender Vogelarten sind im Baugebiet SO "SB-Markt" pro verloren gehenden Brutplatz 2 artgerechte Nistkästen fachgerecht anzubringen oder aufzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des folgenden Bodendenkmals (BD):

- BD in Bearbeitung - 91070 - Woltersdorf 17 - Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen mit bodenrechtlichem Bezug gültig:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf - (Stand 17.03.2005),
- Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) - (Stand 10.12.2010).

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind

bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Hinweis zum Bodendenkmalschutz (BbgDSchG)

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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 (§ 11 Abs. 3 BbgSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.