

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.050 qm und mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büroartikel
- freiverkäufliche Arzneimittel
- pyrotechnische Erzeugnisse
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von höchstens 25 %.

2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 2.750 qm betragen.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung für das sonstige Sondergebiet getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den in der Planzeichnung eingetragenen eingemessenen Höhenpunkt im nördlichen Teil des Flurstücks 2396 (47.5 m üNN (DHHN92)). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zulässig.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

Für das Sonstige Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Kantenlänge baulicher Anlagen darf maximal 60,6 m betragen.

5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als G dargestellte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Bei der Begründung des Gehrechts können Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche von bis zu 1,0 m zugelassen werden.

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen: Festgesetzt werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Innerhalb der Fläche LSW₁ ist auf einer Länge von 9,5 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Innerhalb der Fläche LSW₂ ist auf einer Länge von 34,0 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Die Höhenangaben der Lärmschutzwände beziehen sich auf den innerhalb der Fläche LSW₁ eingetragenen eingemessenen Höhenpunkt (48.1 m üNN (DHHN2016)).

7 Grünordnerische Festsetzungen

M1 Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet sind 13 groß- und mittelkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste, Qualität: mind. 3x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 16/18 cm) zu pflanzen. Die Bäume werden als Ausgleich gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung angerechnet.

M2 Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr 25a BauGB)

Die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets liegenden nicht versiegelten Grundstücksflächen sind dauerhaft als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf diesen Flächen sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

M6 Erhalt und Entwicklung von privaten Grünflächen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die mit M6 bezeichnete Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünfläche mit Entwässerungsmulde" festgesetzt. Die Anlage einer Entwässerungsmulde ist zulässig. Der Baumbestand außerhalb der anzulegenden Entwässerungsmulde ist zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

8 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf je Fassadenseite 10 % der Wandfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufkante baulicher Anlagen zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach baulicher Anlagen sind unzulässig.

9 Freistehende Werbeanlagen

Im sonstigen Sondergebiet sind 2 freistehende Werbeanlagen wie Standfahnen oder Werbepylonen mit einer Höhe von jeweils bis zu 8,0 m über Geländeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

10 Gestaltung von Dächern

Im sonstigen Sondergebiet ist das Hauptdach baulicher Anlagen als begrüntes Pultdach auszuführen.

11 Sonstige Festsetzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

ARTENLISTE

Baum- und Straucharten

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus pyrastrer agg.	Wild-Birne
Betula pendula	Hänge-Birke	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa inodora	Geruchlose Rose
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix alba	Silber-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe	Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium-Kultivare	Süßkirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Prunus cerasus	Wechsel-, Sauer-Kirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume		

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Bauzeitenregelung

Um eine Beeinträchtigung der Brutvogelvorkommen im Plangebiet zu vermeiden, sind das Abholzen von Einzelbäumen und die Beseitigung der Gehölzbestände außerhalb der Brutsaison durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Absatz 5, Nr. 2 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September das Fällen von Bäumen und das Abschneiden von Gehölzen und Gebüsch verboten. So werden zum einen die direkte Tötung/Verletzung von Brutvögeln, Jungvögeln oder Eiern und zum anderen die Zerstörung/Beschädigung aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten vermieden. Weiterhin erfolgen so auch keine Störungen von Vogelarten der unmittelbaren Umgebung während der Fortpflanzungszeit.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Sicherung von Gehölzen

Die Größe der Fläche der abzuräumenden Gehölzbestände ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Gleiches gilt für die Anzahl der zu fällenden Einzelbäume. Hier sollte während der Bauphase nochmals für jeden Einzelbaum die Notwendigkeit für dessen Fällung überprüft werden.

Gehölzbeständen/Einzelbäume, die nicht abgeholzt werden müssen, sind durch geeignete Maßnahmen sowohl während der Baumaßnahmen (z.B. Ummantelung von Bäumen etc.) als auch während der Betriebsphase (z.B. Parkplatzbegrenzung) zu schützen.

Forstliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung auf den Flurstücken der Gemarkung Schöneiche bei Berlin, Flur 7, Flurstücke 2380, 2382, 2385 mit einer Gesamtfläche von 727 m² Waldfläche erfolgt eine Erstaufforstung in der Gemarkung Bliesdorf, Flur 4, Flurstück 127 auf einer Fläche von 1999 m².

Baudurchführung

Durch optimierte Planung und Bauleistungen und durch den Einsatz moderner Geräte und Verfahren nach dem Stand der Technik und guten fachlichen Praxis sowie durch die Einhaltung einschlägiger Vorschriften und Verordnungen (z. B. TA Luft, TA Lärm, 15. BImSchV - Baumaschinenlärmverordnung) sind Staub- und Schadstoffemissionen sowie Geräuschemissionen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2008 (Amtsblatt Nr.18, 18. Jahrgang) in der jeweils gültigen Fassung.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl.II/01, [Nr. 04], S.46).

Altlastenverdachtsflächen/Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen der ehemaligen Kreisstraßenmeisterei, die im Altlastenkataster des Landkreises als Verdachtsflächen registriert sind. Vom Altlastenverdacht betroffen sind die folgenden (ehemaligen) Flurstücke: Gemarkung Schöneiche, Flur 7, Flurstücke 143, 144 und 761. Im Ergebnis einer Baugrunduntersuchung von 2010 wurde festgestellt, dass Schadstoffbelastungen durch MKW (Mineralöl-Kohlen-Wasserstoffe) und PAK (Polycyclische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe) sowie durch die Schwermetalle bestehen, die auf die anthropogene Vornutzung / Beeinflussung zurückgeführt werden. Parameterkonzentrationen, die zu Überschreitungen von Prüfwerten gem. BBodSchV bzw. der Zuordnungswerte Z 2 gem. LAGA-Richtlinie führen liegen nicht vor. Die festgestellten Verunreinigungen sind als nicht altlastenrelevant einzustufen.

Für die Flächen der Markterweiterung liegen Prüfungsergebnisse einer weiteren Altlastenuntersuchung mit Stand 27.06.2016 vor. Das Gutachten ist Bestandteil der Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans 08/09 „Aldi-Markt Berliner-/Woltersdorfer Straße“.