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 800 qm und mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büroartikel
- freiverkäufliche Arzneimittel
- pyrotechnische Erzeugnisse.

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 758/1 (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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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 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. Die Anlage von Versickerungsmulden ist zwischen der südlichen Baugrenze im SO und der festgesetzten Fläche M5 zulässig.

M3 Erhalt und Entwicklung von straßenbegleitenden Grünflächen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan mit M3 gekennzeichneten straßenbegleitenden Grünflächen sind als dauerhaft gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf diesen Flächen können einheimische Gehölze gem. Pflanzliste gepflanzt sowie Versickerungsmulden angelegt werden.

M4 Erhalt und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die mit M4 bezeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

M5 Erhalt und Entwicklung von Flächen für Wald (§9 (1) Nr. 18b BauGB)

Die mit M5 bezeichnete Fläche wird als Wald festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

7 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.

8 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.

9 Gestaltung von Dächern

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

ARTENLISTE

Baum- und Straucharten

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus pyraeaster 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	Zweiggrifflicher 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	Weichsel-, Sauer-Kirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume		

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Geltungsbereich ist mit Niederdrucknatriumleuchten herzustellen.

Forstliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Kompensation des Waldverlusts in Höhe von 3.800 qm im Plangebiet erfolgt durch eine Erstaufforstung von 5.395 qm in der Gemarkung Storkow, Flur 22, Flurstück 179 und eine Erstaufforstung von 3.155 qm in der Gemarkung Storkow, Flur 22, Flurstück 59.

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 fallenden 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.

Baudurchführung

Durch optimierte Planung und Baulogistik 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).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.3.2010.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271)