

Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
hier: Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

SO E	
0,6	1,2
TH max: 10,0 m	
FH max: 13,0 m	

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 19 BauNVO, hier Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 20 BauNVO, Geschosflächenzahl ein Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO, hier maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)

3 Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 qm unversegelt auszubilden.  
4 Fassaden größer 100 qm ohne Fassadenöffnungen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzenarten gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden.

VI Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
1 In einem Abstand von 23 m parallel zur Achse der Ruhlsdorfer Straße ist für Gebädefassaden mit Büro- und Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w,rea} >= 35$  dB erforderlich.

VII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21  
Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers belastet.

#### Empfehlung

#### Pflanzliste 1

##### Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Heimbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Hohe Weide (*Salix x rubens*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Feldulme (*Ulmus campestris*),

##### Sträucher

Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Spindelstrauch (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purpur-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

#### Pflanzliste 2

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldulme (*Ulmus minor*)

#### Hinweise

##### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist.

##### Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow.

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) in Verbindung mit § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. 2005 I S. 60), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 16 sowie gelten die in § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S. 498) aufgeführten Nutzungs- und Handlungsverbote.

##### Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung 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. des zuständigen Ordnungsamt sind zu informieren.

#### (B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 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 (Supermarkt) und weiterem kleinteiligem Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lageranlagen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Supermarktes.

1.2 Zulässig sind innerhalb des SO E großflächiger und kleinteiliger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf mindestens 1.425 m<sup>2</sup> sind zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung anzubieten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone des Supermarktes und der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.

1.3 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Betriebs- und Lageranlagen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandels 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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut.

2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planfall innerhalb der in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

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

III Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 BbgKVerf

1 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

2 In den mit SO E und MI gekennzeichneten Baugebieten sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, spiegelnde Materialien, Beton und Waschbetonplatten nicht zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

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

1 Für Stellplatzanlagen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden. Das gilt nicht für die Zuwegungen und Wege zwischen den Stellplätzen.

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

1 Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 qm unversegelt auszubilden.

2 In der mit d gekennzeichneten Fläche sind mehrschichtige Gehölze neu anzulegen. Die Gehölzpflanzungen müssen mindestens 40 % der gekennzeichneten Flächen einnehmen. Je angefangene 25 qm ist mindestens 1 Baum, je 1 qm ist 1 Strauch der Pflanzliste 1 zu pflanzen.