Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße""

Rechtsgrundlagen
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert am 19.12.2005 (GVBl. I/05 S.267),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Möbelmarkt" gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel discountorientierter Möbelfachmarkt" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für einen discoutorientierten Möbelfachmarkt und kleinteiligem Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 4.200 m² Verkaufsfläche (VK), von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Möbelmarktes.
Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone des Verbrauchermarktes und kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.
1.2 Zulässig sind innerhalb des SO E:
- großflächige discountorientierte Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Möbel (Wohn- und Büromöbel) sowie kleinteiliger Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche bis zu max. 4.200 m²,
- Randsortimente bis zu 10 v.H. der Verkaufsfläche der folgenden Sortimentsbereiche entsprechend der Sortimentsliste (Anlage 1) des Einzelhandelserlasses für das Land Brandenburg (Abl. Nr. 19/2007, S. 1031 - 1057): Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.3), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6), Heimtextilien (52.44.7), elektrische Haushaltsgeräte (52.45), Kunstgegenstände - Bilder - kunstgewerbliche Erzeugnisse - Geschenkartikel (52.48.2), Spielwaren (52.48.6), Blumen, Pflanzen und Saatgut, Sport- und Campingartikel, Beleuchtungsartikel (52.44.2), Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1),
- saisonal wechselnde Sortimente bis zu 10 v.H. der Verkaufsfläche.

1.3 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:
- Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Möbelfachmarktes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 -21a BauNVO

1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

1.1 Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

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

III Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
1 Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezughöhe) liegen.

IV Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB
1 Innerhalb der festgesetzten Waldfläche ist die Errichtung des Radwanderweges sowie der erforderlichen Brückenkonstruktionen zulässig.

V Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die mit LR 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Teltow belastet. Die mit LR 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbands "Der Teltow" belastet.

Hinweise
Bodendenkmale
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzuzeigen. 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. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Altlasten
Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind aus dem Altlastenverdacht entlassen worden. Trotz des engflächigen Untersuchungsprogrammes können weiterhin punktuelle Kontaminationen gefunden werden. Deshalb sind bei Erdarbeiten ggf. auftretende Hinweise auf Bodenbelastungen (durch Farbe, Geruch, Konsistenz) sofort die Arbeiten einzustellen und das Umweltamt des Landkreises zu informiert.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, 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. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.