

TEXTFESTSETZUNGEN

2. Änderung des Bebauungsplanes "Brandenburg Park"

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F.v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 4. April 2002 (BGBl. I S. 1193).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz, UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62, 72).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2003 (GVBl. I Nr. 12, S. 210 ff.).

II. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 2, 8, 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.1 SO 1-Gebiet
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.
Die Verkaufsfläche im Sondergebiet darf maximal 44.900 m² für das Haupt- und das Randsortiment betragen.

1.1.1.1 Hauptsortiment

Die Verkaufsfläche für das Hauptsortiment (Möbel und Bodenbeläge) darf maximal 37.100 m² betragen. Das Hauptsortiment umfasst die folgenden Möbel- und Einrichtungssortimente: Küchenmöbel, Wohnraummöbel, Polstermöbel, Tapeten, Kleinmöbel, Garderoben, Kindermöbel, Schlafmöbel und Zubehör (z.B. Matratzen, Bettwaren), Büromöbel, Gartenmöbel, Möbel als Aktionsware, Badmöbel, Stilmöbel, Antikmöbel, Bodenbeläge und Teppichwaren und sonstige Einrichtungsgegenstände (Korb- und Rattanmöbel, Möbel mit saisonalen oder speziellen Schwerpunkten (Jahreszeiten, Kulturkreise), Schuhmöbel, Schuhschränke, Schuhregale, Phonowagen, Servierwagen, Nähwagen, Möbelbeschläge, Campingmöbel, Möbel für Junges Wohnen, Lattenroste, Apartmentmöbel, Schlafsofas und Esszimmer).

1.1.1.2 Randsortiment

Die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 7.800 m² betragen. Das zentrenrelevante Randsortiment umfasst die folgenden Sortimente:

Hochwertige Orientteppiche aus dem Iran mit einer Knotendichte von mindestens 500.000 Knoten/m² 400 m²

Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren 1.420 m²

Geschenkartikel (Kunstblumen, Wandteller, Kerzen, Kerzenständer, Korbwaren, Motivtassen und - Gläser, Papierwaren, Servietten, Poster, Dekorationsartikel, Töpfereiprodukte, Aktionsware z.B. zu Weihnachten/ Ostern, Modeschmuck, Merchandisingprodukte aus Film/TV, Geschenkbücher) 710 m²

Heimtextilien (z.B. Tischdecken, Frotteewaren) 960 m²

Gordinen, Dekostoffe und Zubehör 860 m²

Elektro Weiße Ware (Einbaugeräte, Standgeräte und Haushalts Elektrogeräte) 600 m²

Elektro Braune Ware 300 m²

Computer 200 m²

Lampen, Leuchten, Zubehör 1.400 m²

Bilder und Rahmen 350 m²

Spielwaren 600 m²

1.1.2 GE-Gebiet

Zulässig sind bauliche Anlagen nach § 8 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff. BauNVO

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist ein maximales Maß, bezogen auf den Bezugspunkt Nr. RJ5 (Oberkante Schachtdeckel). Der Bezugspunkt liegt im Kreisverkehr Nr. IV im Schnittpunkt der Koordinaten Rechtswert 18702,8 und Hochwert 21236,0 = 44.21 m.ü.NN im örtlichen System, wie in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet beträgt maximal 22 m, bezogen auf den Bezugspunkt Nr. RJ5 (Oberkante Schachtdeckel). Die maximale Traufhöhe darf mit technischen Aufbauten und Schornsteinen um maximal 6m überschritten werden.

1.2.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch um nicht mehr als 0,2 der Grundstücksfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Auskragungen und ein Vortreten von Gebäudeteilen in Grünflächen außerhalb der Baufenster sind nicht zulässig.

1.4.2 Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Grünflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16, 18, 20, 25a, 25b BauGB)

1.6.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Festsetzungen ist.

1.6.2 Die Maßnahmenfläche (Planzeichen 13) ist gem. Ziffer 1 der Pflanzliste als Wald zu entwickeln und zu bepflanzen. Ein Streifen der Maßnahmenfläche von 20 m Breite angrenzend an die öffentliche Grünfläche (Verkehrsfläche) bzw. an das Baufenster GE 20 ist als Waldrand gem. Ziffer 2 der Pflanzliste zu entwickeln und zu bepflanzen.

1.6.3 In der öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließungsstraße sind je 100 m Straßenlänge beidseitig acht großkronige Bäume gemäß Ziff. 3 der Pflanzliste zu pflanzen.

1.6.4 Im Sondergebiet ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Privaten Grünflächen eine in Ost-West Richtung verlaufende, unterbrochene Private Grünfläche (Private Grünfläche III) auf einer Fläche von 0,3525 ha anzulegen und gemäß Ziff. 6 der Pflanzliste zu bepflanzen.

1.6.5 Die Feldhecken (Planzeichen 14) am südlichen Ende des Sondergebietes sowie zwischen dem Sondergebiet und dem Baufenster GE 18 sind gemäß Ziffer 7 der Pflanzliste zu bepflanzen und dürfen zu Erschließungszwecken je einmal überquert werden.

1.6.6 Von der Erschließungsstraße dürfen die Baufenster GE 18 und 20 jeweils mit zwei Zufahrten, und das Sondergebiet mit drei Zufahrten für Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie mit einer weiteren Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge versehen werden. Hierzu dürfen die Privaten Grünflächen Ia und Ib, die öffentliche Verkehrsgrünfläche (Planzeichen 15) sowie der Fuß- und Radweg (Planzeichen 19) überquert werden.

1.6.7 Für je fünf Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Ferngasleitung

Außerhalb der westlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der B 101 neu ist in einem Schutzstreifen mit einer Breite von bis zu 5,00 m eine Ferngasleitung verlegt. In der nordwestlichen Ecke der Privaten Grünfläche II liegt der Schutzstreifen der Gasleitung um bis zu 0,60 m im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Brandenburg Park".

2. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III B).

3. Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erverfärbungen, Holzpfähle oder -bahnen, Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3807) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702 / 715-20/-21) anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 3 u. 4 sowie § 20 BbgDSchG).

4. Waldbestand

Das vorhandene Waldgebiet im Süden des Plangebiets (Planzeichen 12) unterliegt den Regelungen des Landeswaldgesetzes und wird nachrichtlich übernommen.

- Anlage 1 - Pflanzliste -

1. Maßnahmenfläche Wald

Der Wald ist aus den folgenden Arten und Pflanzqualitäten zu entwickeln:

1.1 Pflanzabstände

Bäume 2 x 2 m
Sträucher 2 x 1,5 m

1.2 Pflanzqualität

Bäume gem. Ziff. 1.3.1
Sträucher 60 - 100 cm

1.3 Zu verwendende Arten

1.3.1 Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix caprea (Sal-Weide)

1.3.2 Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

2. Maßnahmenfläche Waldrand

Der Waldrand ist aus den folgenden Arten und Pflanzqualitäten zu entwickeln.

2.1 Zonierung

Saumzone durch Sukzession (3m breit)
Strauchzone aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (10m breit)
Traufzone aus Bäumen I. und II. Ordnung (7m breit)

2.2 Pflanzabstand

Sträucher 1,5 m x 1,5 m
Bäume II. Ordnung 2,0 m x 2,0 m
Bäume I. Ordnung 2,0 m x 2,0 m

2.3 Pflanzqualität

Sträucher 60- 100 cm
Bäume II. Ordnung gem. Ziff. 2.4.3
Bäume I. Ordnung gem. Ziff. 2.4.2

2.4 Zu verwendende Arten

2.4.1 Sträucher

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffiger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

2.4.2 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

2.4.3 Bäume II. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Sal-Weide)

3. Öffentliche Grünfläche

3.1 Zu verwendende Arten

Die straßenbegleitende Baumpflanzung ist mit einer Art der nachfolgend aufgeführten großkronigen Baumarten zu vollziehen.

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)
Platanus acerifolia (Platane)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)

3.2 Pflanzqualität

Hochstämme 18-20 cm Stammumfang

4. Private Grünfläche Ia

Die Gehölzpflanzung mit blühenden Büschen und kleinkronigen Bäumen ist auf einem Erdwall mit einer Höhe von 70 cm bis 150 cm über dem Höhenbezugspunkt RJ 5 anzulegen. Hiervon darf um bis zu +/- 3m abgewichen werden.

4.1 Pflanzabstand

Bäume als Heister 2 x 1,5 m
Sträucher 1 x 1,5 m

4.2 Pflanzqualität

Sträucher 60-100 cm
Heister 100-125 cm

4.3 Zu verwendende Arten

4.3.1 Sträucher

Deutzia (Deutzie)
Philadelphus (Pfeifenstrauch)
Syringa o. Buddleja (Flieder)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Corylus avellana (Hasel)

4.3.2 Bäume

Crataegus spec. (Weißdorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)

4.4 Private Grünfläche Ib

Die Private Grünfläche Ib setzt sich aus Einzelbäumen, Baumgruppen, einzelnen Heckengruppen und Wiesenflächen zusammen. Das Verhältnis Gehölzfläche zu Wiesenfläche beträgt 1:1. Die Pflanzqualität und die zu verwendenden Arten entsprechen der Privaten Grünfläche Ia; dabei sind jedoch nur 50% der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Im Bereich der straßenbegleitenden Baumpflanzungen hat eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu erfolgen.

5. Private Grünflächen II (Immissionschutzpflanzung)

Die Immissionschutzpflanzung ist aus den folgenden Arten und Pflanzqualitäten zu entwickeln:

5.1 Pflanzabstand

Bäume als Heister 2 x 1,5 m
Sträucher 1 x 1,5 m

5.2 Pflanzqualität

Sträucher 60-100 cm
Heister 150-200 cm

5.3 Zu verwendende Arten

5.3.1 Sträucher

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Hasel)

5.3.2 Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Salix caprea (Sal-Weide)

6. Private Grünfläche III (Unterbrochener Grünzug)

Insgesamt sind 3.525m² (0,3525 ha) an privater Grünfläche für die Anlage von Feldgehölzen (Schutzgehölze mit Bäumen) als Übergangsbereich anzulegen. Diese sind als Feldgehölzstreifen in einer Breite von 15 m und einem max. Abstand von 20- 30 m etwa in der Mitte der Grundstücksfläche des Sondergebiets 1 in Ost-West Richtung "aneinanderzureihen", so dass ein viermal unterbrochener Grünstreifen entsteht. Dadurch entstehen insgesamt fünf Feldgehölze mit unterschiedlicher Größe. Die Gehölzpflanzung mit blühenden Büschen und kleinkronigen Bäumen ist gemäß den Pflanzqualitäten und Arten der Privaten Grünfläche I anzulegen (siehe Ziff. 4.2 und 4.3).

7. Feldhecken

Von den 20 m breiten Feldhecken ist nur der nördliche und südliche Rand in einer Breite von jeweils fünf m wie folgt zu bepflanzen.

7.1 Pflanzabstand

Bäume als Heister 2: x 1,5 m
Sträucher 1: x 1,5 m

7.2 Pflanzqualität

Sträucher 60 - 100 cm
Heister 100-125 cm

7.3 Zu verwendende Arten

7.3.1 Sträucher

Salix cinerea (Grauweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix caprea (Salweide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

7.3.2 Bäume

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix alba (Silberweide)
Salix rubra (Rötelweide)