

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BaugB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)**
 - Im Sondergebiet „Handel 3“ ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m² zulässig. Ein Anteil von mindestens 2.700 m² an der Verkaufsfläche muss auf Waren des täglichen Bedarfs entfallen, das sind Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogenwaren. Die Sortimente Haushaltswaren, Elektro/Büro/Medien, Heimwerkerbedarf, Freizeit/Sport, Spielwaren und Textilien dürfen zusammen maximal 1.450 m² der Verkaufsfläche einnehmen, wobei die Verkaufsfläche für Textilien auf maximal 400 m², die Verkaufsfläche für Haushaltswaren auf maximal 300 m² und die Verkaufsfläche der übrigen Sortimente auf jeweils maximal 100 m² begrenzt wird. Ein Flächenanteil von bis zu 600 m² der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche darf durch Konzessionäre (separate Verkaufsstätten oder Dienstleistungsbetriebe) genutzt werden.

- Im Sondergebiet „Handel 5“ ist ein Betrieb für den Verkauf von Möbeln bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 7.400 m² zulässig. Zulässig sind die folgenden Sortimente:
 - Alle Arten von Möbeln einschließlich Büromöbel, Garten- und Campingmöbel, Küchenmöbel, Spülische, Spülbecken und Unterbauten im Rahmen der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche
 - Bodenbeläge einschließlich Teppiche auf einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 1.600 m²
 - Betten, Matratzen, elektrische Haushaltsgeräte und Leuchten auf einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 1.200 m².
 - Auf der übrigen zulässigen Verkaufsfläche sind weitere Sortimente zulässig.

- Im Sondergebiet „Handel 6“ ist ein Betrieb für den Verkauf bau- und gartenmarktspezifischer Erzeugnisse bis zu einer Verkaufsfläche von 8.700 m² zulässig. Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 1.500 m² als überdachte oder nicht überdachte Verkaufsflächen im Freien realisiert werden. Es sind folgende Sortimente zulässig:
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Tapeten- und Bodenbeläge (ohne Teppiche)
 - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 - Kraftwagenenteile und -zubehör
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut
 - Eisen-, Metall-, und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
 - Elektrische Haushaltsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik sowie Foto- und optische Erzeugnisse (bis max. 50 m²)
 - Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)

- In den Sondergebiet „Handel 1“, „Handel 2“ und „Handel 4“ sind jeweils zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von maximal 800 m²
 - öffentliche Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe, die die Einzelhandelsnutzungen nicht wesentlich stören
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
- In dem Sondergebiet Handel 1 gilt die textliche Festsetzung 1.4 mit der Maßgabe, dass öffentliche Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Im Sondergebiet „Gastronomie“ sind zulässig:
 - Ein Gastronomiebetrieb mit Autoschalter
- Im Sondergebiet „Tankstelle“ ist eine Tankstelle einschließlich folgender zugehöriger Nebenanlagen zulässig:
 - Autowaschanlage und Autopflege
 - Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von maximal150 m²
 - nicht störende Gewerbebetriebe, die dem motorisierten Individualverkehr dienen und die Tankstellennutzung ergänzen

- Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BaugB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie bspw. Einkaufswagenhaus, Fahrradabstellanlagen)
 - Anlieferungsazonen und Feuerwehruzufahrten

wie folgt überschritten werden:

 - Im So Handel 1 bis zu einer GRZ von 0,4
 - Im So Handel 2 bis zu einer GRZ von 0,5
 - Im So Handel 3 bis zu einer GRZ von 0,8
 - Im So Handel 4 bis zu einer GRZ von 0,6
 - Im So Handel 5 bis zu einer GRZ von 0,8
 - Im So Handel 6 bis zu einer GRZ von 0,8
 - Im So Gastro bis zu einer GRZ von 0,6
 - Im So Tankstelle bis zu einer GRZ von 0,6

- Gemeinbedarfsfläche** (§ 9 (1) Nr.5 BaugB)

- In der Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Skateranlagen sind nur Einrichtungen und Gebäude für den Freizeitsport wie Skate- und BMX Anlagen sowie Sport- und Bolzplätze zulässig. Andere Nutzungen, die den vorgenannten Zweck nicht beeinträchtigen und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

- Grünfläche** (§ 9 (1) Nr.15 BaugB)

- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fuß- und Radwege sind zulässig.

- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ sind temporäre bauliche Anlagen zulässig. Dauerhaft bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung dienen und der Fläche untergeordnet sind.

- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind dauerhaft bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung dienen und der Fläche untergeordnet sind.

- Grünordnerische Festsetzung** (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25)

- Entlang der Planstraße B sind Bäume im Abstand von 12 Metern gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 Meter zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig.

- Auf der mit A 1.1 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Pflanzung mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

- Auf der mit A 1.2 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Pflanzung mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß der Pflanzliste 2 einschließlich wildisigerer Umzäunung vorzunehmen.

- Dächer sind dauerhaft zu begrünen (Höhe der Substratschicht mindestens 8cm). Dies gilt nicht für bauliche Anlagen und Einrichtungen auf dem Dach (z.B. Treppentürme, Technikräume) und für Dächer mit einer Dachfläche weniger als 50m².

- Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, sofern thermische Solaranlagen und / oder Photovoltaikanlagen mindestens 50 % der Dachfläche einnehmen.

- Die Stellplatzflächen sind derart zu gliedern, dass auf je fünf Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr.20)

- Auf der mit A 3.1 gekennzeichneten Fläche sind im Zeitraum von 15.07 bis 15.10 eines Jahres mindestens eine und maximal zwei Wiesenschritte mit Abfuhr des Schnittgutes vorzunehmen. An 5 Standorten werden 3-5 Findlinge eingebaut.

- Auf der mit A 3.2 gekennzeichneten Fläche sind im Zeitraum von 15.07 bis 15.10 eines Jahres mindestens eine und maximal zwei Wiesenschritte mit Abfuhr des Schnittgutes vorzunehmen.

- Werbeanlagen** § 9 (4) BaugB i.V.m. § 81 BbgBO

- Werbeanlagen an der Fassade dürfen einen Anteil von 15% der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten.

- Je Betrieb sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Je freistehende Werbeanlage beträgt die Werbefläche je Ansichtsfäche maximal 6m².

- Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.

- Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe sind unzulässig.

Pflanzliste 1

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Corylusavellana | Hasselnuss |
| Crataegusmonogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel |
| Rhamnuscathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salixcaprea | Sal-Weide |

Pflanzliste 2

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Carpinusbetulus | Hainbuche |
| Corylusavellana | Hasselnuss |
| Crataegusmonogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Fagussylvatica | Rot-Buche |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Rhamnuscathartica | Kreuzdorn |
| Pinussylvestris | Wald-Kiefer |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salixcaprea | Sal-Weide |
| Sorbustorminalis | Eisbeere |
| Tiliacordata | Winter-Linde |
| Tiliaplathylylos | Sommerlinde |

Pflanzliste 3

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinusbetulus | Hainbuche |
| Platanusspec. | Platan in Arten und Sorten |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbustorminalis | Eisbeere |
| Tiliacordata | Winter-Linde |
| Tiliaplathyphylos | Sommerlinde |

Kennzeichnungen

Allstien

Die mit "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnete Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Barmm (Stand: November 2006) als Altlastenverdachtsfläche Nr. 0220602109 mit der ortstüblichen Bezeichnung "Hühnerkim Finowfurt" registriert.

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Eberswalde.

Stellplatzsetzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Schortheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsetzung) vom 11.02.2010

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schortheide hat am 02.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst (Beschluss-Nr. BA/0342/11). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr.12/2011 vom 18.11.2011.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 39) S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juni 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Gemeinde Schortheide

Orsteil Finowfurt



Behauungsplan Nr. 101

"Änderung Fachmarktzentrum"

Vorentwurf
Mai 2013

Jemmelde Schortheide

:zerbergenplatz 1

6244 Schortheide



Knieper + Partner
Bau- und Stadtplanung
Kaiser-Friedrich-Allee 01, 10555 Berlin