

# Teil B - Textliche Festsetzungen (TF)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TF 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)

- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

TF 2 - Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- Das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Bau- und Heimwerkermarktes mit ergänzendem Gartensortiment.
- Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 7.360 m<sup>2</sup> (inkl. Freiverkaufsfläche).
- Das im Bau- und Heimwerkermarkt zulässige Kernsortiment umfasst folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Badausstattung und Sanitärbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren/Beschläge, Farben/Lacke/Pinsel/Reinigungsmittel, Fliesen, Holzböden, Holz/Leisten/Panele, Installationsbedarf, Rollläden/Markisen, Rollos/Jalousien, Tapeten, Werkzeuge/ Maschinen, Lager, Transport und ähnliche Behälter, Kamine/Öfen, Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz,

Erden, Dünger, Saatgut, Gartenbedarf/Gartengeräte/Gartenhütten, Pflanzen (keine Schnittblumen), Pflanzgefäße,

Zooartikel/Tiere/Tiernahrung, Leuchten/Elektroinstallation, Elektrogeräte, Teppiche/Bodenbeläge, Möbel, Küchen, Spülen, Lager- und Wohnregale, Gartenmöbel, Campingmöbel, Anglerbedarf, Autozubehör, Fahrräder und Zubehör

- Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden.
- Zu den in Absatz 4 genannten zentrenrelevanten Sortimenten zählen die in der abschließenden Eberswalder Sortimentsliste aufgeführten Sortimente.

### Bezifferung gem. WZ 2008\* Sortiment davon **nahversorgungsrelevant**

- 47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- 47.61 Bücher
- 47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen
- 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 47.73 Apotheken (Arzneimittel)
- 47.74 Medizinische und orthopädische Artikel
- 47.75 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
- 47.76.1 (tlw.) Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
- 47.78.1 Augenoptiker
- 47.78.9 (tlw.) Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

### Bezifferung gem. WZ 2008\* Sortiment davon **nicht** nahversorgungsrelevant

- 47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- 47.42 Telekommunikationsgeräte
- 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
- 47.51 (tlw.) Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus-/Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken/Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.ä. (nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
- 47.53 (tlw.) Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge u. Gardinen) nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer
- 47.54 (tlw.) Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)
- 47.59.2 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
- 47.59.9 (tlw.) Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)
- 47.63 Bespielte Ton- und Bildträger
- 47.64.2 (tlw.) Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
- 47.65 Spielwaren
- 47.71 Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)
- 47.72.1 Schuhe
- 47.72.2 Lederwaren und Reisegepäck
- 47.77 Uhren und Schmuck
- 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 47.78.9 (tlw.) Baby- und Kleinkindartikel

TF 3 - Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet SO „Bau- und Heimwerkermarkt“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

TF 4 - Flächen für Stellplätze - § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TF 5 - Festsetzung für Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 32 Bäume (STU 16-18, 3 x v m Db) und 1400 Sträucher (4-triebige, 60-100 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.
- Pflanzliste für Laubbäume und Sträucher
  - Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Elsbeere (Sorbus torminalis)
  - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind 2 Bäume (STU 16-18, 3 x v m Db) der vorstehenden Pflanzliste zu pflanzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO

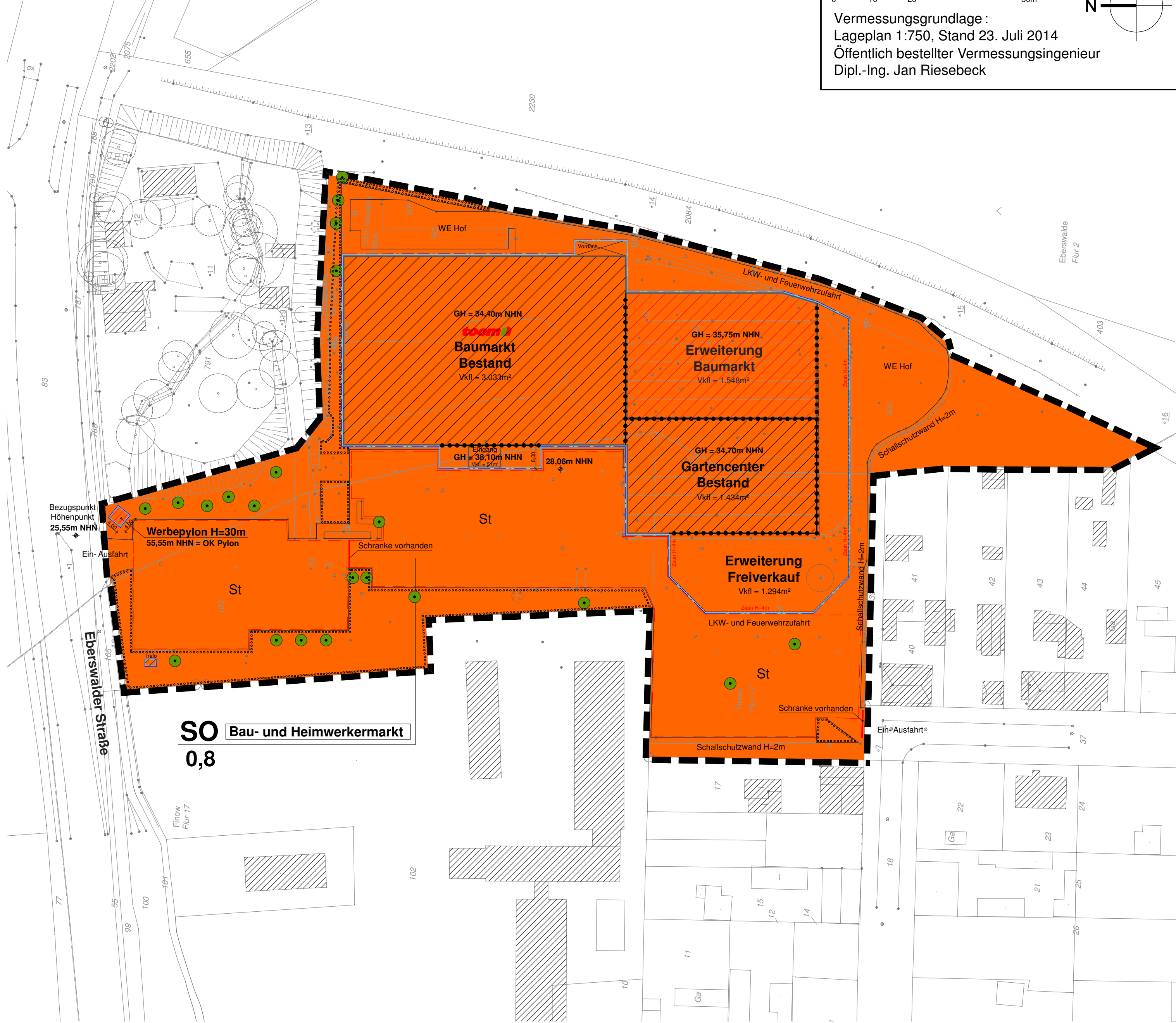
TF 7 - Stellplatzherstellungspflicht - § 81 Abs. 4 BbgBO

- Die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden.
- Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt eine Herstellungspflicht von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Einzelhandels.

TF 8 - Werbeanlagen - § 81 Abs. 1 BbgBO

- Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von 30,00 m (OK 55,55 NHN) zulässig.
- An dem zuvor beschriebenen Werbepylon sind dreiseitig beleuchtete Werbeflächen mit einer jeweiligen Werbeflächengröße von 10 m x 4,3 m zulässig
- Im Fassadenbereich des Bau- und Heimwerkermarktes sind Werbeflächen in einer Gesamtgröße von bis zu 150 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die Werbeanlagen werden hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag festgelegt.

# Teil A - Planzeichnung



## Teil B - Textliche Festsetzungen (TF)

### III. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

TF 9 - Versickerung von Regenwasser - § 54 Abs. 4 BbgWG

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21. Juni 2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Artikel 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Februar 2013 (BGBl. I S. 95)

Artikel 1 zum Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013; Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32])

### Hinweis ohne Normcharakter

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG 2009 eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG 2009 einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten) ergeben

## Verfahrensvermerke

### Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Eberswalde, den ..... Siegel Vermesser

### Satzungsbeschluss

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird beurkundet

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden

Eberswalde, den ..... Siegel Bürgermeister

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528/1 " TOOM - Baumarkt "

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstige Sondergebiete  
Bau- und Heimwerkermarkt Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl GRZ

**GH** **NHN** Gebäudehöhe als Höchstmaß NHN  
Der obere Bezugspunkt ist die Attika bei Flachdächern und der First bei Satteldächern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flächen für Stellplätze

Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Gebäudes

Höhenpunkt / Bezugspunkt

Verkaufsfläche

Oberkante



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 TOOM - Baumarkt

Stand: Mai 2015  
Entwurf für die öffentliche Auslegung

Planungsbüro : M+P Management und Planung GmbH  
Liebenwalder Straße 79  
16567 Mühlentbeck

Vorhabenträger : Repco 24 S.A.  
2, Rue Jean Bertholet  
L - 1233 Luxembourg