

Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR.

1.2 Verkaufsfläche

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind pro 1 m² Grundstücksfläche 0,247 m² Verkaufsfläche zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind Flächen für Konzessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.

1.3 Warensortimente

Im großflächigen Einzelhandelsbetrieb, einschließlich der Flächen für Konzessionäre, ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten zulässig:

a) Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR) und sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro-zwecke, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf sowie zoologischer Bedarf (außer lebende Tiere) als ergänzende Sortimente

b) weitere Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR) und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 1 Nr. 2 LEP HR) als mit den gemäß Buchstabe a) zulässigen Sortimenten in Wechselwirkung stehende Randsortimente.

1.4 Sortimentsanteile

Die Sortimente gemäß Textfestsetzung 1.3 Buchstabe b) dürfen auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur durch in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellte Stellplatz- und Wegeflächen sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

3 Bauweise

Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung eines Gebäudes mit seitlichen Grenzabständen zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 75,00 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 75,00 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

4 Stellplätze, Ein- und Ausfahrtbereich

- 4.1 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind Stellplätze nur auf der als Stellplatzanlage (St) festgesetzten Fläche sowie auf der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Für Kraftfahrzeuge ist der Anschluss des Baugebietes SO „Lebensmittelmarkt“ an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nur im festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich (E / A) zulässig.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlage (St) nur folgende Nebenanlagen zulässig:
- Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,
 - fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie
 - Stützmauern, Einfriedungen und Lärmschutzanlagen.
- 5.2 Frei stehende Werbeanlagen sind nur in einem Abstandsbereich von 3 m entlang der Grenzen des Flurstücks 761 zu den Flurstücken 650 und 648 zulässig.

6 Lärmschutzmaßnahmen

- 6.1 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind alle für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmten Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.
- 6.2 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten A und B über deren gesamte Abstandslänge (40,0 m) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,6 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen.
- 6.3 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.
- 6.4 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind Aufstellflächen für Einkaufswagen schalltechnisch wirksam einzufassen. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.
- 6.5 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur zulässig, wenn die geplanten haustechnischen Anlagen folgende Schalleistungspegel einhalten:
- | | |
|---------------|-----------|
| je Wärmepumpe | 79 dB(A), |
| je Rückkühler | 61 dB(A). |

Die Einhaltung ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

7 Baugestalterische Festsetzungen

- 7.1 Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

7.2 Frei stehende Werbeanlagen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante von Gebäuden nicht überragen.

8 Verkehrsflächen

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplätze und nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wegeflächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der vorhandene Gehölzbestand und die vorhandene Geländeform zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Pumpwasserwerkes Wildau.

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spree-wald, Bodendenkmalnummer 12673).

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Satzung über die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in der Stadt Wildau - Stellplatzsatzung - (Stand 26.09.2023),
- Änderung der Satzung über die Ablöse von notwendigen Stellplätzen in der Stadt Wildau - Stellplatzablösesatzung - (Stand 04.05.2021),
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Wildau - Niederschlagswasserentsorgungssatzung - (Stand 28.04.2015),
- Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau - Baumschutzsatzung - (Stand 26.02.2013).

Hinweise (ohne Normcharakter)

Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009):

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.