Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ dient Zwecken des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Wildauer Sortimentsliste“.

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 gemäß „Wildauer Sortimentsliste“ zulässig:

a) folgende Artikel aus nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten
   - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als Kernsortiment
   - Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümeriewaren und Körperpflegemittel, Bücher, Fach- und Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie zoologischer Bedarf (außer lebende Tiere) als ergänzende Sortimente

b) weitere Artikel aus zentrenrelevanten Sortimenten und aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten 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 15 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 0,9 überschritten werden.

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 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,7 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß (DL_R) von mindestens 20 dB erreichen.

6.3 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage (St) zwischen den Punkten C und D über deren gesamte Abstandslänge (25,0 m) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² verfügen bzw. ein Einfügungsdämpfungsmaß (DL_R) von mindestens 20 dB erreichen.

6.4 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ ist eine offene Anlieferrampe nur zulässig, wenn das Außentor der Warenanlieferung mit einer Torrandabdichtung hergestellt wird.

6.5 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ sind Aufstellflächen für Einkaufswagen schalltechnisch wirksam einzufassen. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.

6.6 Im Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt sind außerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen nur zulässig, wenn die geplanten haustechnischen Anlagen folgende Schallleistungspegel 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 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.

[Hinweis: Aktuell wird das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes vorbereitet. Auf Grundlage eines bereits im Wesentlichen geprüften Gutachtens ist davon auszugehen, dass sich der Planstandort zukünftig vollständig in der Wasserschutzzone III des Pumpwasserwerkes Wildau befinden wird.]

Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Dahme Spreewald, 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.