Teil B - Textliche Festsetzungen (TF)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) 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.
(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, in der Fassung vom 08.12.2015, bestehend aus einer Planzeichnung M 1:750, Erläuterungen zum Bauvorhaben, Werbung und Bauplan, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

(1) Das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt" dient der Unterbringung eines großflächigen Bau- und Heimwerkermarktes mit ergänzendem Gartensortiment.
(2) Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 7.360 m² (inkl. Freiverkaufsfläche).
(3) 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/Paneele, 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, Elektrogroßgeräte, Teppiche/Bodenbeläge, Möbel, Küchen, Spülen, Lager- und Wohnregale, Gartenmöbel, Campingmöbel, Anglerbedarf, Autozubehör, Fahrräder und Zubehör

(4) Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden.
(5) 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 (ttw.) Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1 Augenoptiker
47.78.9 (ttw.) 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 (ttw.) Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus-/Tischwaren, Ausgangsmaterial für Hand- arbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken/Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä. (nicht aber: Matratzen, Stepp- u.a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
47.53 (ttw.) Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge u.Gardinen) nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer
47.54 (ttw.) Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)
47.59.2 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
47.59.9 (ttw.) Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)
47.63 Bespielte Ton- und Bildträger
47.64.2 (ttw.) 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 (ttw.) 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

(1) 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 1200 Sträucher (4-triebig, 60-100 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

(2) 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)

(3) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind 2 Bäume (STU 16-18, 3 x v m Db) der vorstehenden Pflanzliste zu pflanzen.

TF 6 – Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Auf dem Flurstück 402, Flur 5, Gemarkung Eberswalde ist südlich der Schallschutzwand die Errichtung einer Rigolenentwässerung mit einer Fläche von maximal 80 m² planungsrechtlich zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO

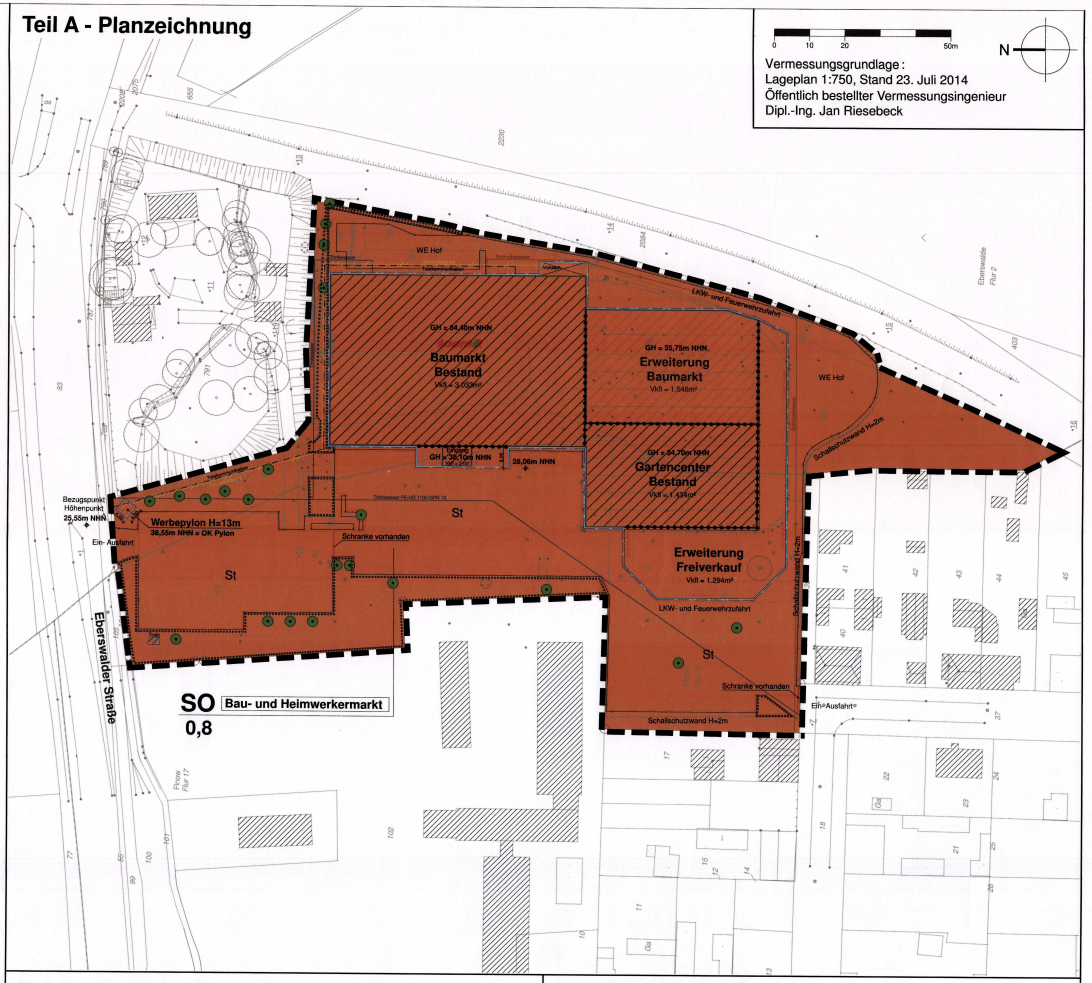
TF 7 - Stellplatzherstellungspflicht - § 81 Abs. 4 BbgBO

1. Die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden.
2. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt eine Herstellungspflicht von 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche des Einzelhandels.

TF 8 - Werbeanlagen - § 81 Abs. 1 BbgBO

1. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von 13,00 m (OK 38,55 NHN) zulässig.
2. An dem zuvor beschriebenen Werbepylon sind dreiseitig beleuchtete Werbeflächen mit einer jeweiligen Werbeflächengröße von 7,50 m x 3 m zulässig
3. Im Fassadenbereich des Bau- und Heinwerkermarktes sind Werbeflächen in einer Gesamtgröße von bis zu 150 m² zulässig.
4. Die Werbeanlagen werden hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag festgelegt.

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen (TF)

III. WASSERRECHTLICHE FESTSETZNGEN

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

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

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, welches nicht zur Pflanzenbewässerung im Gartenmarkt genutzt wird, ist in einer Rigole südlich der Schallschutzwand auf dem Flurstück 402, Flur 2, Gemarkung Eberswalde zu versickern. Spätestens im Bauantragsverfahren ist der unteren Wasserbehörde über ein Gutachten nachzuweisen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24. Oktober 2015

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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

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 BNtSchG 2009 einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten) ergeben. Weitere Hinweise sind der Begründung zu entnehmen .

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 26.02.2016 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 26.02.2016 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 26.02.2016 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 10.03.2016 Siegel Bürgermeister

Stadt Eberswalde

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

St Flächen für Stellplätze

Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Gebäudes

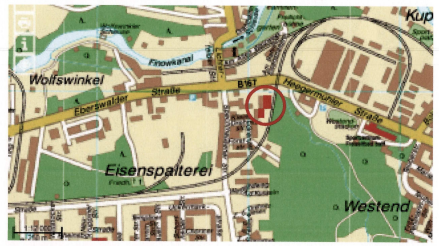
Höhenpunkt / Bezugspunkt

Vkfl Verkaufsfläche

OK Oberkante

Informelle Darstellung

Telekommunikationsleitung
Gasleitung 63PE
Trinkwasser PE-HD110x10PN10
Schmutzwasser



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

Satzungsfassung
Stand: 08. Dezember 2015

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

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