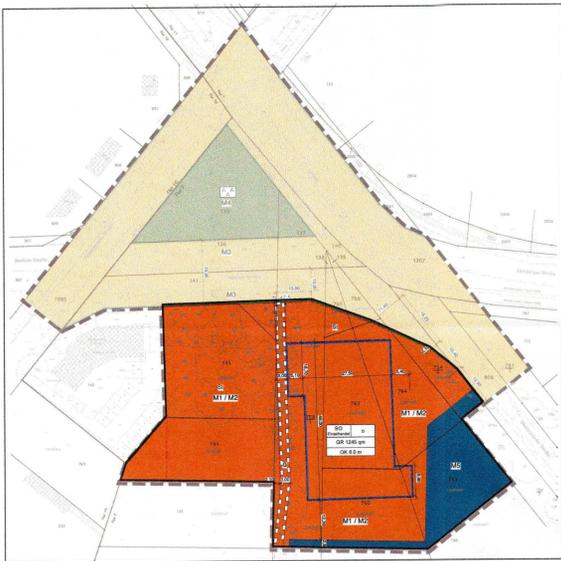
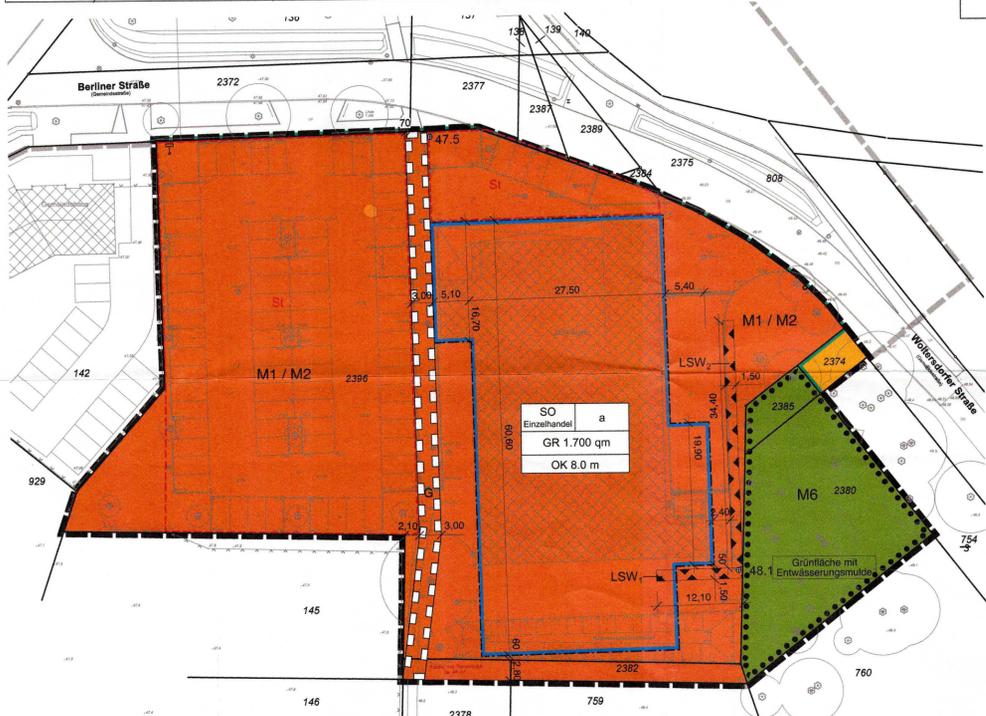


TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich der 1. Änderung (Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08/09 „Aldi-Markt Berlin-Woltersdorfer Straße“ mit Bekanntmachung vom 22.12.2010)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. II/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. II/16, [Nr. 5])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (WaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. II/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 33])

Hersteller der Planunterlagen:
Dipl.-Ing. Anja Junge
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
im Land Brandenburg
Friedrichshagener Str. 14
15566 Schöneiche bei Berlin
Tel. 030-64 90 06-10
Fax 030-64 90 06-30

ZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)**
- SO Einzelhandel** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**
- GR 1.700 qm zulässige Grundfläche als Höchstmaß
 - OK 8,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - ø 47,5 Höhen Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzung)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Grünfläche mit Entwässerungsmulde"
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- LSW₁ Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen / Lärmschutzwand (siehe Textfestsetzung 6)

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- M6 Flächen zum mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - Maßangabe in Meter
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Kartengrundlage**
- Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand
 - Höhenpunkt mit Angabe der Geländehöhe in Metern ü.NHN (DHHN 92)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.050 qm und mit folgenden Sortimenten:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büroartikel
- freiverkäufliche Arzneimittel
- pyrotechnische Erzeugnisse
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von höchstens 25 %.
 - Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)**
Im sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 2.750 qm betragen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die in der Planzeichnung für das sonstige Sondergebiet getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den in der Planzeichnung eingetragenen eingemessenen Höhenpunkt im nördlichen Teil des Flurstücks 2396 (47,5 m ü.NHN (DHHN92)). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)**
Für das Sonstige Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Kantenlänge baulicher Anlagen darf maximal 60,6 m betragen.
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die als G dargestellte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Bei der Begründung des Gehrechts können Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche von bis zu 1,0 m zugelassen werden.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Lärmschutzmaßnahmen: Festgesetzt werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Innerhalb der Fläche LSW₁ ist auf einer Länge von 9,5 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Innerhalb der Fläche LSW₂ ist auf einer Länge von 34,0 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Die Höhenangaben der Lärmschutzwände beziehen sich auf den innerhalb der Fläche LSW₁ eingetragenen eingemessenen Höhenpunkt (48,1 m ü.NHN (DHHN2016)).
 - Grünordnerische Festsetzungen**
- M1 Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Im sonstigen Sondergebiet sind 13 groß- und mitteleukrone Laubbäume (gem. Pflanzliste, Qualität: mind. 3x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 16/16 cm) zu pflanzen. Die Bäume werden als Ausgleich gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung angemessen.
- M2 Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets liegenden nicht versiegelten Grundstücksflächen sind dauerhaft als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf diesen Flächen sind einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.
- M6 Erhalt und Entwicklung von privaten Grünflächen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)**
Die mit M6 bezeichnete Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünfläche mit Entwässerungsmulde" festgesetzt. Die Anlage einer Entwässerungsmulde ist zulässig. Der Baumbestand außerhalb der anzulegenden Entwässerungsmulde ist zu erhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)**
- Werbeanlagen an Gebäuden**
Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf je Fassadenseite 10 % der Wandfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufkante baulicher Anlagen zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach baulicher Anlagen sind unzulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen**
Im sonstigen Sondergebiet sind 2 freistehende Werbeanlagen wie Standfahnen oder Werbepylonen mit einer Höhe von jeweils bis zu 8,0 m über Geländeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
 - Gestaltung von Dächern**
Im sonstigen Sondergebiet ist das Hauptdach baulicher Anlagen als begrüntes Pultdach auszuführen.
 - Sonstige Festsetzung**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

ARTENLISTE

Baum- und Straucharten	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus pyrastrer agg.	Wild-Sirne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel	Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn	Rosa icodora	Gerochlose Rose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Eonymus europaea	Eurpäische Pfaffenhütchen	Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Salix alba	Silber-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sorbus aucuparia	Eibenschne, Vogelbeere
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel	Tilia cordata	Winter-Linde
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus avium-Kultivar	Südkirsche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus cerasus	Wechsel-, Sauer-Kirsche		
Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume		

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Bauzeitenregelung
Um eine Beeinträchtigung der Brutvogelvorkommen im Plangebiet zu vermeiden, sind das Abholzen von Einzelbäumen und die Beseitigung der Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit durchzuführen. In Anlehnung an § 39 Absatz 5, Nr. 2 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September das Fällen von Bäumen und das Abschneiden von Gehölzen und Gebüsch verboten. So werden zum einen die direkte Tötung/Verletzung von Brutvögeln, Jungvögeln oder Eiern und zum anderen die Zerstörung/Beschädigung aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten vermieden. Weiterhin erfolgen so auch keine Störungen von Vogelarten der unmittelbaren Umgebung während der Fortpflanzungszeit.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Sicherung von Gehölzen
Die Größe der Fläche der abzuräumenden Gehölzbestände ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Gleiches gilt für die Anzahl der zu fallenden Einzelbäume. Hier sollte während der Bauphase nochmals für jeden Einzelbaum die Notwendigkeit für dessen Fällung überprüft werden. Gehölzbeständen/Einzelbäume, die nicht abgeholzt werden müssen, sind durch geeignete Maßnahmen sowohl während der Baumaßnahmen (z.B. Ummantelung von Bäumen etc.) als auch während der Betriebsphase (z.B. Parkplatzbegrenzung) zu schützen.

Forstliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung auf den Flurstücken der Gemarkung Schöneiche bei Berlin, Flur 7, Flurstücke 2380, 2382, 2385 mit einer Gesamtfläche von 727 m² Waldfläche erfolgt eine Erstaufforstung in der Gemarkung Bliedorf, Flur 4, Flurstück 127 auf einer Fläche von 1999 m².

Baudurchführung
Durch optimierte Planung und Baugleitigkeit und durch den Einsatz moderner Geräte und Verfahren nach dem Stand der Technik und guten fachlichen Praxis sowie durch die Einhaltung einschlägiger Vorschriften und Verordnungen (z. B. TA Luft, TA Lärm, 15. BImSchV - Baumaschinenlärmverordnung) sind Staub- und Schadstoffemissionen sowie Geräuschemissionen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gehölzschutz
Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

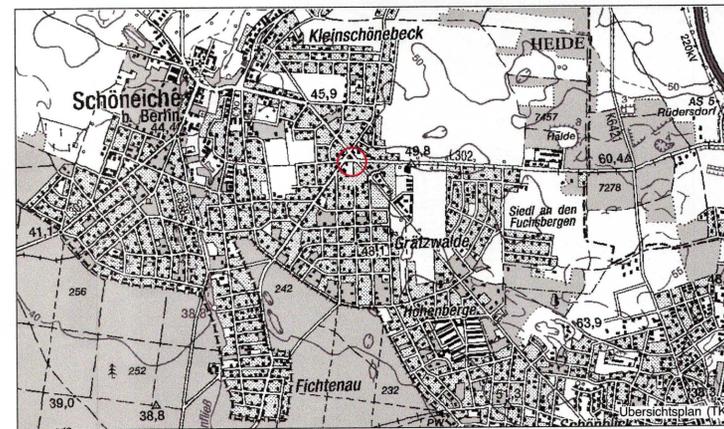
Stellplatznachweis
Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2008 (Amtsblatt Nr.18, 18. Jahrgang) in der jeweils gültigen Fassung.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl. II/01, [Nr. 04], S.46).

Alllastenverdachtsflächen/Altstandorte
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen der ehemaligen Kreisstraßenmeisterei, die im Altlastenkataster des Landkreises als Verdachtsflächen registriert sind. Vom Altlastenverdacht betroffen sind die folgenden (ehemaligen) Flurstücke: Gemarkung Schöneiche, Flur 7, Flurstücke 143, 144 und 761. Im Ergebnis einer Baugrunduntersuchung von 2010 wurde festgestellt, dass Schadstoffbelastungen durch MKW (Mineralöl-Kohlen-Wasserstoffe) und PAK (Polycyclische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe) sowie durch die Schwermetalle bestehen, die auf die anthropogene Vermulzung / Beeinflussung zurückgeführt werden. Parameterkonzentrationen, die zu Überschreitungen von Prüfwerten gem. BImSchV bzw. der Zuordnungswerte Z 2 gem. LAGA-Richtlinie führen liegen nicht vor. Die festgestellten Verunreinigungen sind als nicht altlastenrelevant einzustufen. Für die Flächen der Markterweiterung liegen Prüfergebnisse einer weiteren Altlastenuntersuchung mit Stand 27.06.2016 vor. Das Gutachten ist Bestandteil der Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans 08/09 „Aldi-Markt Berlin-Woltersdorfer Straße“.

VERFAHRENSVERMERKE

- Satzung**
Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 22.12.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.
- Schöneiche, den 06.10.2017
Raif Steinbrück, Bürgermeister
- Katasterbestätigung**
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 01.01.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Schöneiche, den 10.10.2017
Dipl.-Ing. Anja Junge, ObvI
- Ausfertigung**
Die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausliegen hat und von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Satzung beschlossen worden ist.
- Schöneiche, den 06.10.2017
Raif Steinbrück, Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan als Satzung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 06.10.2017 durch Abdruck im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan tritt am der Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.
- Schöneiche, den 06.10.2017
Raif Steinbrück, Bürgermeister
- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 08/09 „Aldi-Markt Berlin-Woltersdorfer Straße“ ist Bestandteil des Bebauungsplans 08/09 „Aldi-Markt Berlin-Woltersdorfer Straße“.**
- Schöneiche, den 06.10.2017
Raif Steinbrück, Bürgermeister



Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 08/09 „Aldi-Markt Berliner-Woltersdorfer Straße“ - 1. Änderung

Gemarkung: Schöneiche
Flur 7: Flurstücke 2374, 2378 teilweise, 2380, 2382, 2385 und 2396

Planungsstand: Satzung, August 2017

Maßstab 1: 500 (im Original)

0 10 20 50

Auftraggeber
BGB - Grundstücksgesellschaft Herten
Hohewardstraße 345- 349
45699 Herten / Westf.

Auftragnehmer
Plan-Faktor · Raif Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin