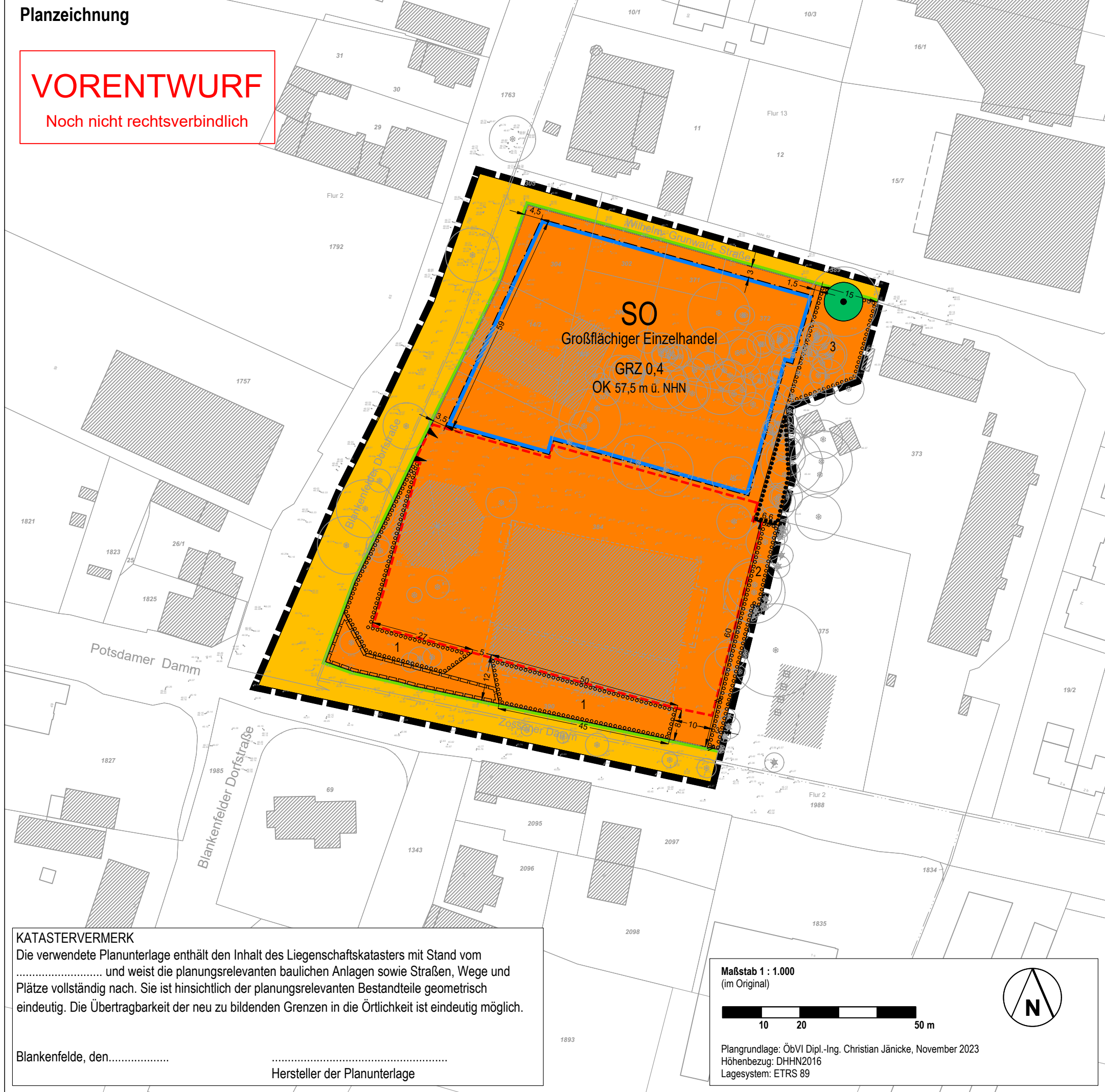




Präambel

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ im Ortsteil Blankenfelde als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom

Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom und der Umweltbericht in der Fassung vom

Verehrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Blankenfelde, den Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder- mann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Blankenfelde, den Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Vollsortimenters zur Nahversorgung. Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 m² und folgenden Sortiment nach Einzelhandelserlass Brandenburg 2014.

Auf mindestens 75% der Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken
- medizinische und orthopädische Artikel
- Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Organisationsmittel für Büro Zwecke

Auf höchstens 25% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente:

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente/Musikalien
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Bettwaren
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware Stoffe
- Heimtextilien (u.a. Gardinen und Dekostoffe)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
- Beleuchtungsartikel
- Elektrische Haushalts-Kleingeräte
- Elektrische Haushalts-Großgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker), Uhren/ Edelmetallwaren/ Schmuck

Sitzflächen gastronomischer Angebote (z.B. Bäcker mit Cafébereich) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Stellplätze, Lärmschutzanlagen, Einhausungen von Rampen, Einfriedungen, Zugänge und Zufahrten, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Werbeanlagen sind im Sondergebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen, Werbeanlagen im Sinne von TF 5.2 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Oberkante baulicher Anlagen ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika).

2.3 Technische Dachaufbauten und Einrichtungen, wie z.B. Schornsteine, Absturzsicherungen, Umwehrungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- und Wärmeenergie, dürfen die festgesetzte Oberkante (OK) um maximal 2,0 m überschreiten.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Innerhalb des Sondergebietes ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Stellplatzanlagen sind durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern. Es sind Vegetationsflächen in einem Umfang von mindestens 350 m² herzustellen, die mit bodenbedeckenden Stauden zu begrünen sind. Innerhalb der Vegetationsflächen sind mindestens 8 standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.

4.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 1 sind zusätzlich zu den Bestandsbäumen und den in TF 4.1 festgesetzten Baumpflanzungen 10 standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.

Konkretisierende Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 und 3 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen sind die Bäume zu erhalten und bei Abgang mit einem standortgerechten großkronigen Laubb Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, nachzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.

4.4 Bei Abgang des zu erhaltenen Einzelbaums im Nord-Osten des Geltungsbereichs ist ein standortgerechter großkroniger Laubb Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, nachzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.

Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Entgegen der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind je 20 m² Verkaufsfläche mindestens 1 Stellplatz innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen herzustellen.

5.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige, betriebsstättenunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die tatsächliche Oberkante des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben sind unzulässig.

5.3 Eine Überdachung von ebenerdigen Stellplätzen, auch mit Solarüberdachung, ist unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bodendenkmal**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodendenkmals Nr. 130007 „Dorf kern Neuzeit, Dorfkern Mittelalter, Siedlung Mittelalter“. Die gesetzlichen Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

2. **Baumschutzsatzung**
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der im Geltungsbereich liegende Baumbestand unterliegt den dort festgelegten Schutzbestimmungen.

Hinweise

1. **Durchführungsvertrag**
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

2. **Artenschutz**
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. 13 b 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 der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Zum Schutz vor Vogelschlag an spiegelfinden und durchsichtigen baulichen Elementen sind wirksame Maßnahmen umzusetzen, um Konflikte mit § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen eine für Vögel erkennbare Gestaltung sicherstellen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Wildtiere ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung einer insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Beleuchtung zu empfehlen (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht mit max. 2.200 Kelvin oder andere insektenverträglichen Leuchtmittel, staubdichte Leuchten mit einer Oberflächentemperatur unter 60 °C, Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß).

3. **Verkehrsflächen**
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. **Ersatz bestehender Bebauungsplan**
Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans B1 außer Kraft.

5. **Pflanzlisten**
Pflanzliste A)
Bäume I. Ordnung > 20 m Höhe
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), *Esskastanie* (*Castanea sativa*), *Gemeine Esche* (*Fraxinus excelsior*), *Rot-Esche* (*Fraxinus pennsylvanica*), *Palmlare*), *Wald-Kiefer* (*Pinus sylvestris*), *Schwarz-Kiefer* (*Pinus nigra*), *Zerr-Eiche* (*Quercus cerris*), *Trauben-Eiche* (*Quercus petraea*), *Stiel-Eiche* (*Quercus robur*), *Silber-Weide* (*Salix alba*), *Winter-Linde* (*Tilia cordata*), *Holländische Linde* (*Tilia x europaea* 'Pallda'), *Silber-Linde* (*Tilia tomentosa* 'Szeleste'), *Kaiser-Linde* (*Tilia x europaea* 'Pallda'), *Flatter-Ulme* (*Ulmus laevis*)
Bäume II. Ordnung 10 – 20 m Höhe
Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), *Hainbuche* (*Carpinus betulus*), *Walnuss* (*Juglans regia*), *Vogelkirsche* (*Prunus avium*), *Wild-Birne* (*Pyrus pyrastrer*), *Bruch-Weide* (*Salix fragilis*), *Schwedische Mehlbeere* (*Sorbus intermedia* 'Brouwers') *Elsbeere* (*Sorbus torminalis*), *Ulmenhybride* (*Ulmus x resista* 'Rebona')
Pflanzliste B)
Selbstklimmer
Gemeiner Efeu(auch *Bodendecker*)
Kletter-Hortensie
Jungferrebe / *Selbstklimmer*
Gerüst-Kletterpflanzen
Gemeine Waldrebe
Wald-Geißblatt
Wilder Wein
Blauregen
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Clematis vitalba
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Wisteria sinensis

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 53,5 m Oberkante (OK), als Höchstmaß in m über NHN (2016)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit Nummerierung)

Erhaltung: Einzelbaum

Flächen zum Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlage

Flur

Flurstück

Höhenpunkte in m ü. NHN

Hinweise

Bemaßung in Meter

Parallelitäten

