TEIL A - PLANZEICHNUNG

Legende

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet

EINZELHANDELSZENTRUM — Zweckbestimmung Sondergebiet: "Einzelhandelszentrum"

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GR 1.800 m² — Grundfläche

z.B. OK 7,5 m — Höhe baulicher Anlagen, Oberkante in m über Geländeoberfläche

z.B. VKmax. 1.200 m² — maximal zulässige Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Enwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. P 1 — Bezeichnung der Pflanzflächen

A—B — Bezeichnung der Pflanzflächen

Örtliche Bauvorschriften

E F H G — Fläche für Werbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung TF 21

Sonstige Planzeichen

G — Fläche, die mit einem Gehrecht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 zu belasten ist

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Maß der Nutzung

z.B. Baufeld 1 — Bezeichnung der Baufelder

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

TF 1 Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum" dienen der Unterbringung von Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben.
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten maximalen Verkaufsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf einer Fläche von jeweils mindestens 75 % zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung anzubieten.
Zulässig sind folgende zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen und Bürobedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 BauNVO)

TF 2 Innerhalb des Baufeldes 2 ist eine Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe von jeweils maximal 799 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 BauNVO)

TF 3 Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)

TF 4 Die Summe aller im SO 1 zulässigen Grundflächen darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,87 überschritten werden. Die innerhalb des SO 2 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 5 In den Sondergebieten 1 und 2 können Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

TF 6 Die festgesetzten Baugrenzen des Baufeldes 2 dürfen auf seiner Südseite ausnahmsweise durch Vordächer um bis zu 4,0 m und durch Windfänge um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen des Baufeldes 3 dürfen auf seiner Westseite bis zur südlichen Grenze des Baufeldes 2 ausnahmsweise durch Vordächer um bis zu 4,0 m und durch Windfänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Befestigung von Fuß- und Radwegen innerhalb der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche

TF 7 Innerhalb der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

TF 8 In den Sondergebieten sind mindestens 16 vom 100 der Grundstücksflächen als Vegetationsfläche herzustellen. Dabei sind ebenerdige Stellplatzanlagen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Es sind Vegetationsflächen herzustellen, die mit bodendeckenden Stauden zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. 7 wird empfohlen. Zudem ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten, mindestens jedoch 41 Stück. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten Nr. 1-2 empfohlen. Die verbleibenden Flächen sind als naturnahe Wiesen und Krautsäume anzulegen und zu erhalten.
Der Flächenanteil der Flächen zum Anpflanzen P3-P8 ist von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen. Diese Flächen sind zusätzlich zu begrünen, es gelten gesonderte Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 9 Die Fläche zum Anpflanzen P1 ist mit einer Obstbaumreihe von mindestens 22 standortgerechten, gebietsheimischen Obstbäumen (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste Nr. 3 zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 10 Die innerhalb der privaten Grünfläche gelegene Fläche zum Anpflanzen P 2 ist als Obstwiese herzustellen. Es sind artenreiche Wiesen und Krautsäume anzulegen und mit mindestens 13 standortgerechten, gebietsheimischen Obstbaum-Hochstämmen eines Mindeststammumfangs von 18-20 cm gemäß Pflanzliste Nr. 3 zu bepflanzen. Die Bäume sind zweireihig versetzt in einem Achsabstand von bis zu 12 m zu pflanzen und zu erhalten.
Entlang des westlichen Randes der Pflanzfläche P 2 ist zur Eingrünung des Gebäudes eine Reihe gebietsheimischer, standortgerechter Sträucher mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 m² und einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm zu pflanzen. Es sind Großsträucher oder Sträucher mittlerer Größe der Pflanzlisten Nr. 4 - 5 zu verwenden.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 11 Die Flächen zum Anpflanzen P 3, P 4, P 5, P 6, P 7 und P 8 sind gärtnerisch mit bodendeckenden Stauden und heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten Nr. 5-7 empfohlen. Sofern sich unterhalb dieser Flächen unterirdische bauliche Anlagen befinden, sind diese mit einer Deckschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und mit naturnahen Wiesen und Krautsäumen zu begrünen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 12 Zwischen der Nordostecke des innerhalb des Baufensters 1 zulässigen Gebäudes und der Nordwestecke des innerhalb des Baufensters 2 zulässigen Gebäudes ist eine Sichtschutzwand / Pergola mit einer Höhe von 2,0 m herzustellen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. 8 empfohlen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 13 Die nördlichen Fassaden der innerhalb der Baufenster 2 und 3 zulässigen Gebäude und die südliche Fassade des innerhalb des Baufensters 3 zulässigen Gebäudes zwischen den Punkten A und B sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche sind in einem mindestens 0,5 m breiten Pflanzstreifen zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste Nr. 8 zu pflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Gestaltungselemente und Fensteröffnungen, sofern diese nicht mehr als 30 vom Hundert der Fassadenfläche einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 14 Zwischen den Punkten C und D ist ein Sichtschutz in Form eines mit Kletterpflanzen begrünten Zaunes mit einer Höhe von 1,80 m oberhalb der Geländeoberfläche zu errichten. Je laufender Meter Zaun sind in einem mindestens 0,5 m breiten Pflanzstreifen zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste Nr. 3 zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 15 Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein gestufter Aufbau der Vegetation vorzunehmen. Die Fläche zum Anpflanzen P2 sowie die Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, sind von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen. Innerhalb der verbleibenden privaten Grünfläche sind mindestens 93 vom Hundert der in Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen, auf mindestens 7 vom Hundert sind Initialpflanzungen mit Arten feuchter und wechselfeuchter Standorte wie Kleinröhricht, Hochstauden und niedrigwüchsigen Strauchweiden vorzunehmen. Es wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste Nr. 9 empfohlen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 16 Innerhalb der privaten Grünfläche sind entlang des nördlichen Randes der Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, mindestens 6 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm als Baumreihe mit einem Achsabstand von bis zu 12 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten Nr. 1-2 wird empfohlen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 17 Innerhalb des Baufeldes 3 zulässige Gebäude mit einer Oberkante von maximal 5,5 m sind extensiv zu begrünen. Die Begrünungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen
Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

TF 18 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche „G" ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 19 Das innerhalb der Baugebiete und auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in zu begrünenden Mulden-Rigolen zu versickern.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 15 BauGB i. V. m. § 54 Absatz 4 BbgWG und § 9 Abs. 4 BauGB)

Schallschutz

TF 20 Zum Schutz vor Lärm sind im Baufenster 1 zulässige bauliche Anlagen, die der Anlieferung dienen, nach Norden, Osten und Westen sowie nach oben baulich einzufassen. Zum Schutz vor Lärm sind im Baufenster 3 zulässige bauliche Anlagen, die der Anlieferung dienen, nach Norden, Osten und Süden sowie nach oben baulich einzufassen. Zum Schutz vor Lärm sind Einkaufswagen-Abstellplätze außerhalb der Gebäude zu überdachen und baulich so einzufassen, dass das Einstellen und Herausnehmen jeweils nur zu einer Seite möglich ist. Die Bauteile der entsprechenden teilgeöffneten Einfassungen müssen eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen. Sofern im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch nachgewiesen wird, dass die durch die jeweils gültigen technischen Regelwerke vorgegebenen Richwerte auch ohne bauliche Einfassung eingehalten werden, kann von der baulichen Einfassung abgesehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Werbeanlagen

TF 21 Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der in der Planzeichnung mit „EFGH…E" gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

TF 22 Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Die Höhe von Fahnen mit ihren Masten sowie von Pylonen als Träger von Werbeanlagen darf 62,2 m ü. NHN nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

TF 23 Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Gebäudeoberkanten haben zu der jeweiligen Dachkante einen Abstand einzuhalten, der mindestens ihrer eigenen Höhe ab der festgesetzten Oberkante entspricht.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Befestigung von Wegen und Stellplätzen

TF 24 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze und Zuwegungen zu den Märkten aus gestalterischen Gründen zu pflastern oder mit Platten zu belegen. Asphaltierungen und Betonverguss sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Hinweise zu den Pflanzgeboten und zum besonderen Artenschutz

Hinweis 1:
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 8 bis 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenlisten Nr. 1-9 empfohlen.
Begründung: Die Pflanzlisten nennen Bäume, Sträucher, Bodendecker, Kletterpflanzen, Pflanzen wechselfeuchter Standorte sowie Blütenstauden, Kräuter und Gräser für extensive Dachbegrünungen, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind und die von hoher ökologischer Wirkung sind. Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische/standortgerechte Pflanzen). Die Pflanzlisten beschränken sich auf generalisierende Angaben, damit noch ausreichend Entscheidungsspielraum für die Objektplanung verbleibt.
Um unnötige Bindungswirkungen zu vermeiden, wird die Verwendung der Pflanzlisten nur dann festgesetzt, wenn eine besondere Wertigkeit der Pflanzmaßnahmen für den Naturhaushalt sichergestellt werden soll.

Hinweis 2:
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 b BNatSchG 2009 eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG 2009) oder Befreiungen (§ 67 BNatSchG 2009) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Beschränkung der Bauzeiten, Verortung der Baustelleneinrichtungen, Herstellung von Ersatzquartieren).

Hinweis 3:
Aus Gründen des Artenschutzes sind negative Auswirkungen auf Tiere durch Licht zu minimieren durch:
- Verwendung von LED- bzw. Natriumdampf-Leuchtmitteln oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln
- Verwendung staubdichter Leuchten

Hinweis 4:
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen. Die in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15.11.2006 (GVBl. II S. 479) zum Schutz der Zone III B festgesetzten Verbote sind bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

Pflanzlisten

1) Großbäume (Bäume I. Ordnung - Wuchshöhe >20 m)

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Silber-Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Flatter-Ulme	-	Ulmus laevis

2) Mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung - Wuchshöhe ca. 12/15 - 20 m)

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Sand-Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Bruch-Weide	-	Salix fragilis
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa

3) Obstbäume (Bäume III. Ordnung- Wuchshöhe bis ca. 7 m)

Walnuss	-	Juglans regia
Echte Mispel	-	Mespilus germanica
Speierling	-	Sorbus domestica
Schwarze Maulbeere	-	Morus nigra
Kultur-Apfel in Sorten	-	Malus domestica 'Adersleber Kalvill', 'Altland Pfannkuchenapfel', 'Batullenapfel', 'Bitterfelder Sämling', 'Boiken Apfel', 'Champanger Renette', 'Danziger Kantaapfel', 'Dülmener Rosenapfel', 'Geflammter Kardinal', 'Gewürzluiken', 'Gravensteiner', 'Himbeerapfel', 'Jacob Fischer', 'Jakob Lebel', 'Krügers Dickstiel', 'Landberger Renette', 'Martini', 'Moringer Rosenapfel', 'Ontario', 'Pommersche Krummstiel', 'Pupurroter Cousinrot', 'Roter Eiserapfel', 'Roter Trierer Weinapfel', 'Stina Lohmann', 'Teltower Wintergravensteiner'
Kultur-Birne in Sorten	-	Pyrus communis 'Amanlis Butterbirne', 'Clairgeaus Butterbirne', 'Frühe von Trevoux', 'Gellerts Butterbirne', 'Graf Moltke', 'Große Rommelter', 'Grüne Jagdbirne', 'Gute Graue', 'Gute Luise', 'Hofratsbirne', 'Köstliche von Charneux', 'Liegels Butterbirne', 'Lübecker Sommerbergamotte', 'Marianne', 'Napoleonsbirne', 'Petersbirne', 'Rettichbirne', 'Solaner', 'Speekbirne', 'Stuttgarter Geißhirtle', 'Ulmer Butterbirne', 'Wilde Eierbirne'
Süßkirsche in Sorten	-	Prunus avium 'Kassins Frühe', 'Kronprinz von Hannover', 'Große Germsdorfer', 'Große Schwarze Knorpelkirsche', 'Hedelfinger Riesenkirsche', 'Schmalhelfs Schwarze', 'Werdersche Braune', 'Regina'
Sauer-Kirsche in Sorten	-	Prunus cerasus 'Naumburger Rostheimer', 'Ritterkirsche', 'Esslinger Schnecken'
Kultur-Pflaume/ Zwetschge in Sorten	-	Prunus domestica 'Anna Späth', 'Bühler Frühzwetschge', 'Diamantpflaume', 'Frühe Fruchtbare', 'Gr. Grüner Reneclaude', 'Hauszwetschge', 'Kirkes Pflaume', 'Kirschpflaume', 'Nancy Mirabelle', 'Ruth Gerstetter', 'Viktoriapflaume', 'Wagenheims Frühzwetschge'

4) Großsträucher (3 - 5/7 m)

Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Haselnuss	-	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	-	Rhamnus cartharticus
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Sal-Weide	-	Salix caprea
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Korb-Weide	-	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Weißdorn	-	Crataegus monogyna

5) Normalsträucher / Mittelgroße Sträucher (1,5 - 3 m)

Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Gewöhnliche Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Johannisbeere	-	Ribes rubrum
Stachelbeere	-	Ribes uva-crispa
Hundsrose	-	Rosa canina
Heckenrose	-	Rosa corymbifera
Wein-Rose	-	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	-	Rosa tomentosa
Brombeere	-	Rubus spec.

6) Kleinsträucher (0,5 - 1,5 m)

Scheinquitte	-	Chaenomeles japonica
Zwergmispel in Sorten	-	Cotoneaster spec. i.S.
Fünffingerstrauch in Sorten	-	Potentilla fruticosa i.S.
Kranzspiere	-	Stephanandra crispa
Schneebeere	-	Symphoricarpos chenaultii

7) Bodendecker

Efeu	-	Hedera helix
Fünffingerstrauch in Sorten	-	Potentilla fruticosa i.S.
Pfaffenhütchen	-	Euonymus fortunei
Sommer-Spiere	-	Spiraea bumalda 'Dart's Red'
Zwergmispel in Sorten	-	Cotoneaster spec. i.S.

8) Kletterpflanzen

Selbstklimmer		
Gemeiner Efeu	-	Hedera helix
Kletter-Hortensie	-	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein / Selbstklimmer	-	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Gerüst-Kletterpflanzen		
Gemeine Waldrebe	-	Clematis vitalba
Winter-Jasmin	-	Jasminum nudiflorum
Hopfen	-	Humulus lupulus
Wald-Geißblatt	-	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Schling-Knöterich	-	Polygonum aubertii
Blauregen	-	Wisteria sinensis

9) Artenauswahl an Röhricht, Hochstauden, Süß- und Sauergräsern und Strauchweiden für feuchte und wechselfeuchte Standorte der Versickerungsflächen

Schlank-Segge	-	Carex gracilis
Ufersegge	-	Carex riparia
Krötenbinse	-	Juncus buffonius
(1-jährig)Flatter-Binse	-	Juncus effusus
Blaugrüne Binse	-	Juncus inflexus
Spitzblütige	-	BinseJuncus acutiflorus
Rohr-Schwingel	-	Festuca arundinacea
Ausläufer Straußgras	-	Agrostis stolonifera
Rasen-Schmiele	-	Dechampsia cespitosa
Schmalblättriger Rohrkolben	-	Typha angustifolia
Blut-Weiderich	-	Lythrum salicaria
Gilb-Weiderich	-	Lysimachia vulgaris
Mädesüß	-	Filipendual ulmaria
Sumpf-Schwertlilie	-	Iris pseudacorus
Gewöhnlicher Wasserdost	-	Eupatorium cannabium
Rosmarinweide	-	Salix rosmarinifolia

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans Einzelhandelszentrum Lessingstraße" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf auf ihrer Sitzung am 16.06.2016 beschlossen - Beschluss Nr. 05/24/276/16. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.07.2016 im Amtsblatt Nr. 07/2016 für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung
Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 14.12.2015 beteiligt worden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 19.01.2016 und durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 18.01.2016 bis zum 29.01.2016 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Die Auslegung des Vorentwurfs wurde am 30.12.2015 im Amtsblatt Nr. 01/2016 für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, frühzeitig zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Frühzeitige Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Die Gemeinde hat gemäß § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2015 die Nachbargemeinden frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auslegungsbeschluss
Auf ihrer Sitzung am 21.06.2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen - Beschluss Nr. 05/47/505/18.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2018 bis zum 17.08.2018 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.07.2018 im Amtsblatt Nr. 07/2018 für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Die Gemeinde hat gemäß § 2 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2018 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Abwägung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 17.04.2019 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen - Beschluss Nr. 05/59/597/19.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan – bestehend aus der Planzeichnung und dem Text – wurde am 17. April 2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 05/59/597/19). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 17. April 2019 gebilligt (Beschluss Nr. 05/59/597/19).

Planunterlage
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.07.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich."

...., den ....

Vermessungsbüro ....

Unterschrift,Siegel...

Ausfertigung
Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wird hiermit ausgefertigt.

Petershagen/Eggersdorf, den

....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss vom .... der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf zum Bebauungsplan "Einzelhandelszentrum Lessingstraße" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt Nr. .... für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Petershagen/Eggersdorf, den

....
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29. Juli 2017;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29. September 2017 bzw. 01. April 2018;

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29. Juli 2017;

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28. Januar 2018;

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29. Juli 2017 ;

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg **(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [09], S. 215);

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 30], S 497).

Bebauungsplan
"Einzelhandelszentrum Lessingstraße"
Ortsteil Petershagen
Bekanntmachung

April 2019

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf

N

Maßstab:
1:500

GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

bgmr Landschafts architekten GmbH
bgmr Landschaftsarchitekten GmbH
Prager Platz 6
10779 Berlin