

Bebauungsplan Nr. 12
„Nahversorgung und Wohnen im Zentrum Rehfeld“
 Gemeinde Rehfeld

Teil A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 06.07.2017 (Entwurf)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

1.1.1 Das als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze sowie untergeordneter Einrichtungen.

1.1.2 Die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe;
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- betriebliche Sozialräume und Verwaltungsräume.

Als Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind außerdem allgemein zulässig, auch als eigenständige Betriebsform:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

1.1.3 Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe unter folgenden Bedingungen:

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** gemäß der festgesetzten Sortimentsliste müssen als Kernsortiment auf **mindestens 90 %** der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.
- **Sonstige zentrenrelevante Sortimente** gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und/oder **nicht zentrenrelevante Sortimente** dürfen als Randsortimente auf **insgesamt maximal 10 %** der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.

1.1.4 Die **zulässige Verkaufsfläche** wird auf 0,165 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Baugebiet Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ begrenzt. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb), die sich im Vorkassenbereich eines Einzelhandelsbetriebs befinden, nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu zählen.

Hinweis: Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,165 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet auf 1.898 m² begrenzt.

1.1.5 Über die in 1.1.2 hinaus genannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 14 BauNVO 1990/2017)



1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

1.2.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- b) Anlagen für Verwaltungen,
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2.3 Unzulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe,
- b) Tankstellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO 1990/2017)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990/2017 nicht überschreitet und
- b) die bauliche Höhe der Aufbauten 3,00 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO 1990/2017)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf bis zu 88 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990/2017)

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

3.2.1 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze auch außerhalb der mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 1990/2017)



4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pV1 und pV3

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung pV1 und pV3 sind Fußwege, Fahrwege sowie Stellplätze allgemein zulässig.

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung pV2

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung pV2 sind Fußwege und Fahrwege allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Stellplätze.

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

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1.1 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzte und mit „**GFL**“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Bahnstraße 3 (Flurstück 139 und die im WA 1 gelegene Teilfläche des Flurstücks 140 der Flur 3) sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Entsorgung sowie der Gemeinde Rehfelde zu belasten.

5.1.2 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit „**GF1**“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Fuchsbergstraße 1/2 (Flurstück 159 der Flur 3) sowie der Träger der öffentlichen Entsorgung zu belasten.

5.1.3 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzte und mit „**GF2**“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der DB Netz AG sowie der Fahrgäste im Eisenbahnverkehr zu belasten. Die Geltung dieser Festsetzung ist befristet bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die DB Netz AG förmlich erklärt, dass sie den innerhalb der Fläche „GF2“ vorhandenen Weg zum Ersatzbahnsteig nicht mehr benötigt.

5.1.4 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit „**E**“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Entsorgung zu belasten.

5.1.5 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV festgesetzte und mit „**L**“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Fuchsbergstraße 1/2 (Flurstück 159 der Flur 3) zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 2 BauGB)

5.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.2.1 Schutz vor Außenlärm

5.2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten müssen die **Außenbauteile von Gebäuden** mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen diejenigen bewerteten Luftschalldämmmaße (R_{w,res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für die in der Planzeichnung – Nebenzeichnung 1 – vermerkten Lärmpegelbereiche erforderlich sind.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.



5.2.1.2 **Zum Schlafen dienende Räume** von Wohnungen, in Beherbergungsbetrieben oder anderen Einrichtungen müssen entweder

- an einer lärmabgewandten Fassadenseite mit Beurteilungspegeln nachts von ≤ 49 dB(A) über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder
- mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder
- im Wirkungsbereich zentraler Raumlufthanlagen liegen.

Alternativ können auch baulich-konstruktive Maßnahmen vor der Fassade getroffen werden, die gewährleisten, dass an dem/den dahinterliegenden zum Lüften geeigneten Fenstern die Beurteilungspegel nachts von ≤ 49 dB(A) nicht überschritten werden.

5.2.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die **Außenwohnbereiche** (wie z.B. Terrassen und Balkone) mit Beurteilungspegeln von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 59 dB(A) lärmabgewandt nach Norden zu orientieren. Alternativ können konstruktive Lösungen (wie z.B. verglaste Loggien oder Wintergärten) vorgesehen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS-90“, bekanntgemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkB.) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter lfd. Nr. 79 und nach der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 2012“, bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur 16. BImSchV vom 18.12.14, ausgegeben am 23. Dezember 2014 sowie nach der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), bekanntgemacht im Gemeinsamen Ministerialblatt vom 26. August 1998 (GMBI S. 503).

5.2.2 **Schutz vor Geräuschimmissionen aus gewerblichem Lärm**

5.2.2.1 Im Teil-Baugebiet WA 2 sind die **zum Schlafen dienenden Räume** von Wohnungen, in Beherbergungsbetrieben oder anderen Einrichtungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen mit Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) – berechnet auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) – lärmabgewandt nach Norden, Süden oder Westen zu orientieren.

5.2.2.2 Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den betroffenen Fassaden der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. **Grünordnerische Festsetzungen**

6.3.1 Die **Befestigung** von Fahrwegen und oberirdischen Stellplätzen auf den Baugrundstücken sowie in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist so auszuführen, dass das dort anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks bzw. innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche versickern kann.

6.3.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist auf den Baugrundstücken oder innerhalb der privaten Grünfläche 1 zu versickern. Das in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb derselben zu versickern.



- 6.3.3 Im **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** ist je angefangene 16 ebenerdig errichtete Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3.4 In den **allgemeinen Wohngebieten** ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3.5 In der **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung pV3** ist im Bereich der Stellplätze je angefangene acht Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3.6 In der **privaten Grünfläche 1** sind (in Ergänzung der Pflanzungen nach Nr. 6.3.3) acht hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Anstelle von Hochstämmen können auch Heister verwendet werden.
- 6.3.7 Jeder Baum ist in eine Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 6 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Bei Pflanzung im Bereich von Stellplätzen sind die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Hochstämmen müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufweisen, Heister müssen eine Höhe von mindestens 200-250 cm aufweisen.
- 6.3.8 Für die Pflanzungen nach Nr. 6.3.3 bis 6.3.6 sind Bäume 1. oder 2. Ordnung standortgerechter Arten zu verwenden. Für mindestens zwei Drittel der Pflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Bäume 1. oder 2. Ordnung, die erhalten bleiben, sind anzurechnen. Die Pflanzungen nach Nr. 6.3.3 bis Nr. 6.3.6 sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen nach Nr. 6.3.3 bis 6.3.6 sind auf Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung Rehfelde anzurechnen.
- 6.3.9 Im Teil-Baugebiet WA 2 sind zusätzlich zu den Pflanzungen nach Nr. 6.3.4 zehn standortheimische, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 12-14 cm) auf einer zusammenhängenden Fläche von 500 m² zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Hinweis: Geeignete Gehölzarten für die Pflanzungen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3.3 bis 6.3.6 sowie 6.3.9 sind im Anhang zur Begründung aufgeführt (Pflanzliste).

7. Festsetzungen für den besonderen Artenschutz

7.1 Erhaltung und Herrichtung von Lebensräumen für Zauneidechsen

Die **Fläche CEF** ist als Fläche zum Vollzug vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zum Ausgleich für Revierverluste der Zauneidechse zu erhalten und aufzuwerten. Die Fläche ist von Bebauung und Gehölzbepflanzung freizuhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Im städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen für den besonderen Artenschutz (z.B. Aufwertung der Fläche CEF für Zauneidechsen, Niststätten für Vögel, umweltfachliche Baubegleitung) vereinbart.

8. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

8.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und fußwegseitig 1,50 m – gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Dies gilt gleichermaßen für



Einfriedungen zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Fuß- und Radwegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

8.2 Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

8.2.1 Werbung und Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

8.2.2 Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.

8.2.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 9 m über der Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Bei Werbetafeln darf zudem die Ansichtsfläche der Tafel 10 m² nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 BbgBO)



9. Festsetzung der Sortimentsliste

in Anlehnung an die Begründung zu Grundsatz 4.8 des LEP Berlin-Brandenburg (2009)

<i>Sortiment (Bezeichnung gemäß LEP Berlin-Brandenburg)</i>
1. Zentrenrelevante Sortimente
1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
Apotheken-, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2 Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Textilien
Bekleidung
Schuhe und Lederwaren
Beleuchtungsartikel
Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Heimtextilien
Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren
Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
Antiquitäten und Gebrauchsgüter

II. Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Boden/Altlasten

Nach dem Datenbestand des Altlastenkatasters befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches keine registrierte Altlast- oder Altlastverdachtsfläche i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Ein orientierendes Bodengutachten vom Mai 2017 ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Bereich der Baugebiete.

Aufgrund der früheren agroindustriellen Nutzung wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.



Hinweis 2: Baumschutzsatzung

Auf die Satzung der Gemeinde Rehfeld zum Schutz von Bäumen in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag. Darin werden u.a. auch Maßnahmen für den besonderen Artenschutz (Zauneidechse, Vögel) geregelt.

Hinweis 4: DIN Normen, technische Regelwerke

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Verwaltung des Amtes Märkische Schweiz, Hauptstraße 1, Fachbereich II (Bürgerdienste), 15377 Buckow (Märkische Schweiz) während der Dienststunden eingesehen werden.