

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1.1. Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum, gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1. Im Plangebiet ist eine Gebäudegrundfläche von 3.050 qm zulässig.

1.2.2. Für Stellplätze und Zuwegungen steht eine max. Versiegelungsfläche von 4.900 qm zur Verfügung.

1.2.3. Die insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.900 qm festgesetzt.

1.2.4. Die max. Firsthöhe beträgt 8 m, im Bereich des Getränkemarktes 15 m. Das Nullniveau liegt bei 45,80 m üNN (Oberkante Fußboden).

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

(§ 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126 ber. S. 404), zuletzt geändert am 18.12.1997 (GVBl. I S. 124))

### 2.1. Äußere Gestaltung des Hauptgebäudes

2.1.1. Das Hauptgebäude ist mit einer flachgeneigten sowie extensiv zu begrünenden Dachkonstruktion mit einer Dachneigung von max. 5° zu versehen. Im Bereich des Getränkemarktes sowie über den vorgelagerten Shopflächen werden Satteldachkonstruktionen von max. 35° errichtet. Die Satteldachflächen werden mit roten Dachziegeln eingedeckt. Eingangsüberdachungen sowie untergeordnete Dachflächen werden als geneigte Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von max. 5° ausgeführt.

2.1.2. Die Fassadenfläche wird durch Sockel- und Sturzausbildungen sowie Mauerwerkslisenen in Verblendmauerwerk gegliedert. Die Ausfachungsflächen erhalten einen Strukturputz.

2.1.3. Die Schaufenster- und Eingangsanlagen werden als Lochfassade ausgeführt. Gewölbte oder farblich getönte Fensterscheiben, Butzenglasscheiben und Glasbausteine sind unzulässig. Gleiches gilt für glasierte Mauerziegel.

### 2.2. Werbeanlagen, Abfallbehälter, Einfriedungen, Antennen

2.2.1. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnenmasten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.

2.2.2. Gewerbliche Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und flach (d.h. nicht stärker als 0,15m) an Gebäudewänden im Bereich der Eingänge anzubringen. Ausnahme: zwei innenbeleuchtete Nasenschilder an einem Mast mit einer max. Höhe von 5,5 m und einer max. Gesamtbreite von 4,7 m am auf der Planzeichnung gekennzeichneten Platz.

2.2.3. Für die drei Hauptmieter sind zwei Werbezüge an der Fassade zulässig, für alle anderen einer.

2.2.4. Werbetafeln dürfen die architektonischen Gliederungselemente (Übergänge von verklonter Fassade zu Putzfassade) nicht überdecken und sind mit Abstand (mind. 0,25m zu den Putz- bzw. verklonten Fassadenbegrenzungen) anzubringen.

2.2.5. Sind mehrere Hinweisschilder an einem Fassadenteil angebracht, so müssen diese in ihrer Art und Gestaltung angepaßt werden.

2.2.6. Einzelbuchstaben werden auf die Fassade gemalt oder sind als aufgesetzte Einzelbuchstaben, die eine Tiefe von 0,15m nicht überschreiten, auszuführen.

### 2.3. Sonstiges

2.3.1. Abfallbehälter sind an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Orten aufzustellen oder blickdicht einzugrünen.

2.3.2. Bauliche Einfriedungen sind unzulässig.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen (Teil B)

### 3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

3.1.1. Auf den Pflanzflächen der SPE-Schutzfläche sind im Randbereich zu den Stellplätzen mindestens 4-reihige Sträucher pflanzen. Die SPE-Fläche ist natürlich zu belassen, Pflegemaßnahmen auf die Verkehrssicherungspflicht bzw. Maßnahmen im Zusammenhang mit der Grabenunterhaltung zu beschränken.

3.1.2. Wege, PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Pflasterbelägen auszuführen.

3.1.3. Das Niederschlagswasser ist dezentral auf der Fläche oder in Randbereichen zu verrieseln.

3.1.4. Die Beleuchtung der Freiflächen ist so auszuführen, dass Insektenverluste eingeschränkt werden. Dazu ist vorzugsweise eine Nachtabschaltung, ansonsten die Verwendung von Speziallampen vorzusehen.

### 3.2. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

3.2.1. Der vorhandene Baumbestand ist geschützt. Er darf nur in einem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

3.2.2. Auf den mindestens 1,5m breiten Grünflächen in den mittig angeordneten Stellplatzblöcken sind flächendeckend Sträucher und je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind wirksam vor Beschädigungen durch Fahrzeuge (Karosserieüberhang) zu schützen.

3.2.3. Die Dachgesamtfläche der Gebäude ist mit einem Anteil von  $\geq 70\%$  als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2.4. Die westlich (außer Rampenbereich) und nördlich gerichteten Fassadenflächen sind mit Fassadenbegrünung abzudecken.

3.2.5. Die festgesetzten Pflanzungen sind in Arten und Qualitäten nach Pflanzenliste vorzunehmen:

Laubbäume (in folgenden Arten, Sortenabstimmung bei Ausführung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Sträucher

westliche und südliche Pflanzflächen (weitere Anpassung nach Verwendungszweck)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Gemeines Pfaffenhütchen
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
frangula	Faulbaum
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
opulus	Gemeiner Schneeball

#### östliche Pflanzflächen

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Rubus spec.	Wild-Beeren

#### Fassadengrün

Hedera helix	Efeu	(Nord, West)
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein	(West)

#### Gehölzqualitäten

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind als 3 x verpfl. Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen. Sträucher werden in der Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100cm, im Raster von 1 m verwendet. Klettergehölze sind mit einer Mindesthöhe von 80 cm im Abstand von 2 m zu pflanzen.