

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB
Art und Maß der Nutzung
§ 1
In Sondergebiet S0 "Fachmarkt" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3, Ziffer 2 mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 qm zulässig...

Höhe baulicher Anlagen

Die Fahndachhöhe der Erdgeschoss- oder Dachgeschoss-Deckenoberkante der Gebäude- oder Bauwerksanteile...
§ 6
Als Traufhöhe gilt das Maß über NN (DHN92), gemessen bis zum Scheitelpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut...

Grüngehaltende und ökologische Maßnahmen

§ 7
Gemäß § 9 Abs. 10 BauGB werden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB festgesetzt:
M1 Die Ausführung der befestigten Straßenflächen erfolgt mit Pflasterbelag...

M2 Alle Flächenbefestigungen und die Dächer sind über geeignete Sicker- und Abflussleitungen mit Regenwasser zu versorgen...
M4 Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass sie zu behörden, die den Erhaltungszustand unterliegen, einen Mindestabstand von 1,5 m besitzen...

M5 Die Gestaltung von Einfriedigungen hat mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu erfolgen...
M6 Der Horststandort des Weißstorchs ist zu erhalten...

M7 Auf der Grünfläche westlich der südlichen Stichstraße ist eine 550 qm große Gehölzformation aus einer Baurreihe und einer freiwachsenden Hecke anzulegen...
M8 Entlang der westlichen Gebietsgrenze von GE 2 ist eine 5 m breite Hecke mit Bäumen und freiwachsenden Sträuchern anzulegen...

M9 Die Grünfläche an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) und der östliche Rand der angrenzenden Grünfläche sind mit insgesamt 14 mittel- bis großkrönigen, gleichartigen und -artigen Bäumen in regelmäßigen Abständen von 8-10 m zu bepflanzen...
M10 Fensterlose Fassaden ab 10 m Länge sind zu mind. 50 % ihrer Gesamtlänge mit standortgerechten Klettergehölzen oder geeigneten Sträuchern in einem Abstand zueinander von 1-2 m zu bepflanzen...

M11 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M12 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).

M13 Die Grünfläche an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) und der östliche Rand der angrenzenden Grünfläche sind mit insgesamt 14 mittel- bis großkrönigen, gleichartigen und -artigen Bäumen in regelmäßigen Abständen von 8-10 m zu bepflanzen...
M14 Fensterlose Fassaden ab 10 m Länge sind zu mind. 50 % ihrer Gesamtlänge mit standortgerechten Klettergehölzen oder geeigneten Sträuchern in einem Abstand zueinander von 1-2 m zu bepflanzen...

M15 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M16 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).

M17 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M18 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).

M19 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M20 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).

M21 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M22 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).

M23 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M24 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).

M25 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M26 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).

M27 Die umseitigen Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes und der Baugelände sind auf 6.000 m² mit extensivem Rasen, heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).
M28 Die verbindlichen Bereiche der festgesetzten nordöstlichen und östlichen Grünflächen sind auf 4.900 m² mit extensivem heimischen standortgerechten Boden- deckern oder Sträuchern zu bepflanzen (Arten und Quotitäten wie A2).



Verfahrensvermerke
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heinersdorf vom 22.05.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses 110/16/96 erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/96 am 01.07.1996...

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 mit Beschlussnummer 129/98/04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Steinhöfel, den 13. März 2005

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom 23.01.2006, Az.: 9/2005, von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.
Steinhöfel, den 29.01.06

Rechtgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) - (gem. Überleitungsverordnung in S. 233 Neufassung BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414))
Baunutzungsverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (EGBI. I S. 486))

Zeichenerklärung
Festsetzungen
Art und Maß der Nutzung
GE 2 II TH 75,20 m FH 80,50 m
SO II Fachmarkt 0,8 TH = 76,80 m FH = 78,80 m
MI 11 II 0,6

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gem. § 12 BauGB
Müncheberger Straße
Gemeinde Steinhöfel
Ortsteil Heinersdorf
bestehend aus diesem Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan