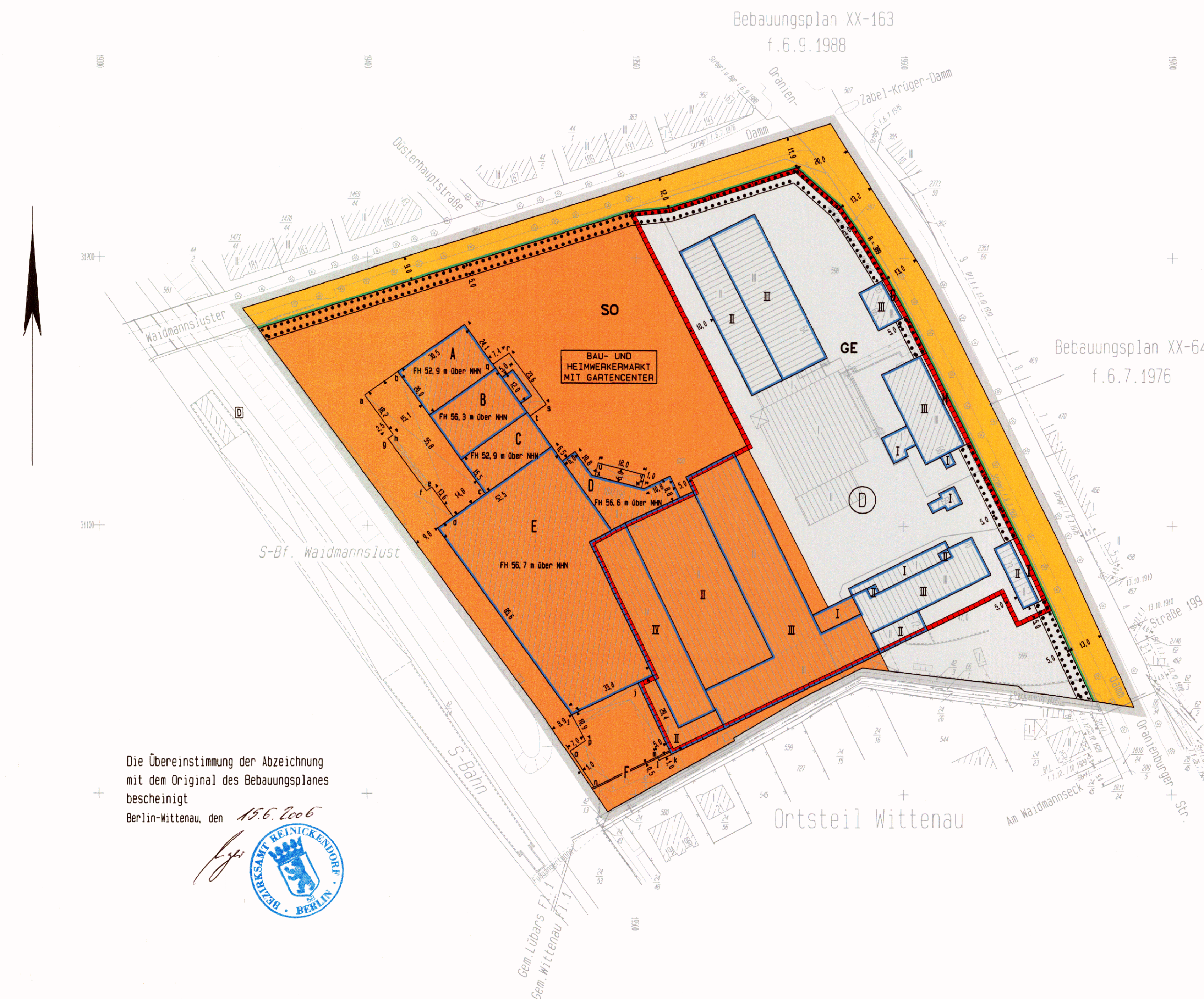
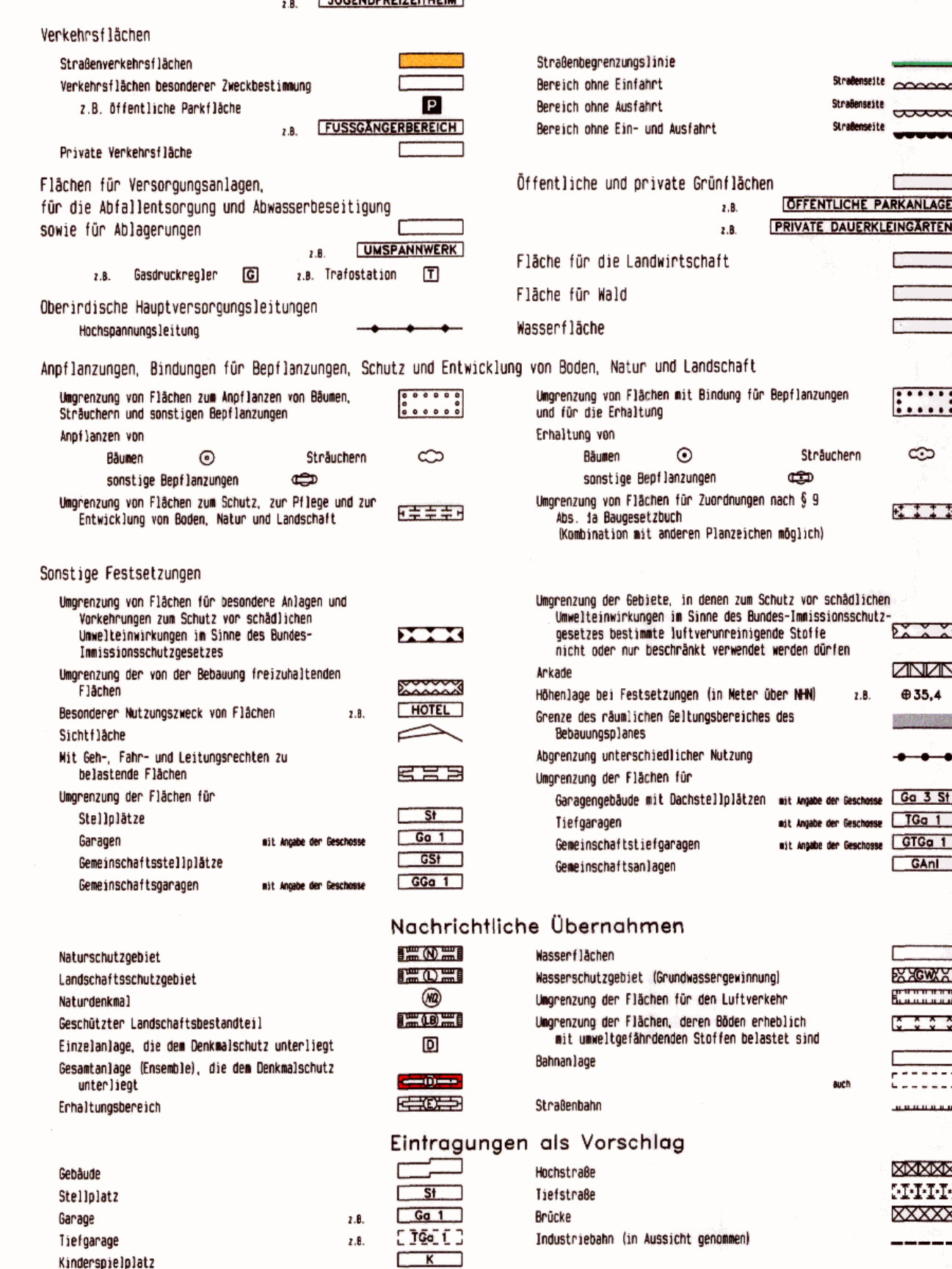
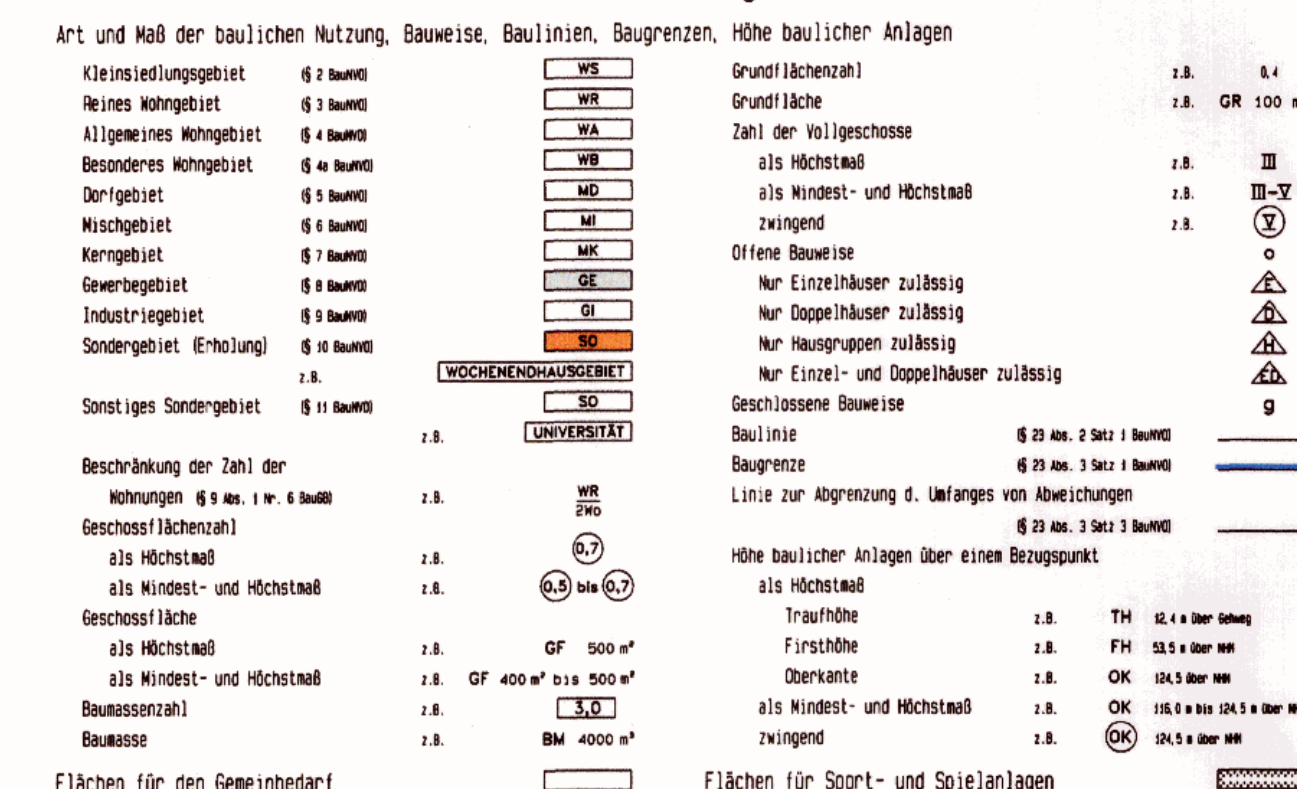
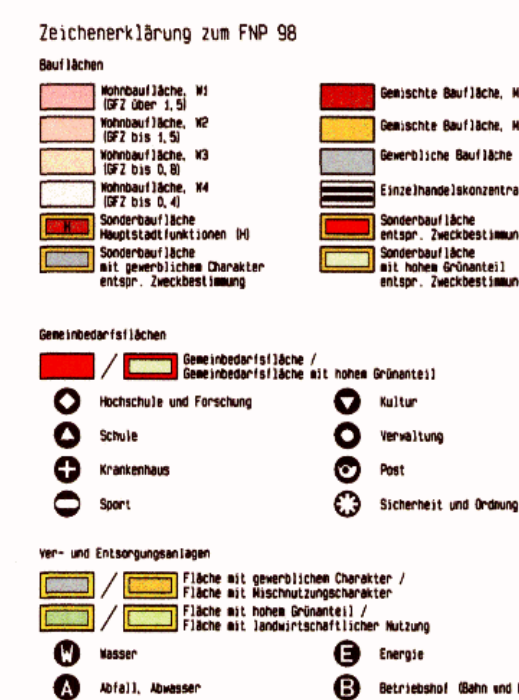
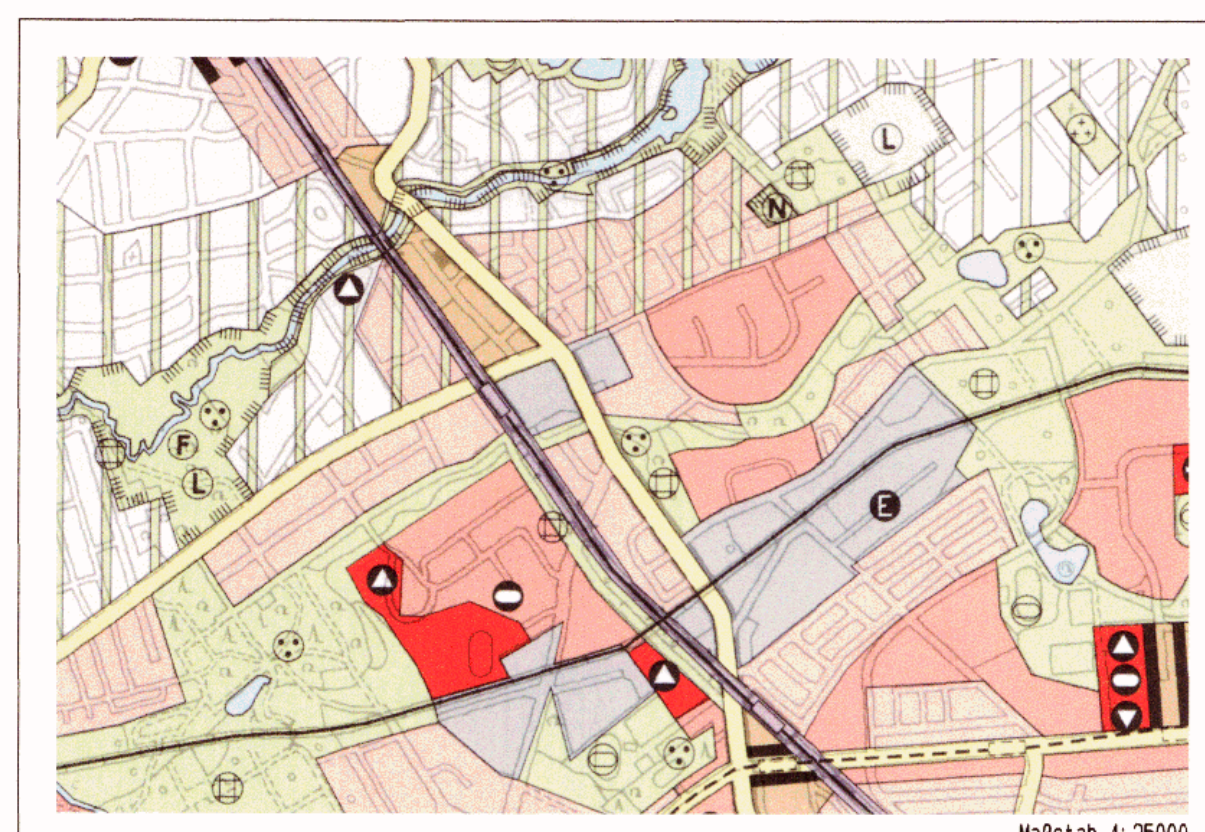




Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter. Zuässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter einschließlich der zu diesem gehörenden Büro- und Sozialräume bis zu einer Geschossfläche von 13.850 m². Dabei dürfen die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsortimente insgesamt 1.200 m² Geschossfläche nicht überschreiten:
 - Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren mit Ausnahme von Sanitärkeramik
 - Heintextilien und Teppiche
 - Kork- und Korbwaren
 - Elektrische Haushaltsgeräte
 - Zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Tiernahrung
2. Neben dem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sind im Sondergebiet auch zuässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufsflächen für Tabakwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Süßwaren, Obst und Gemüse inklusive Büro- und Sozialräumen von insgesamt 460 m².
3. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen nicht zuässig.
4. Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nicht zuässig.
5. Innerhalb der Flächen a-b-c-d-e-f-g-h-a, i-j-k-l-m-n-o-p-i, -q-r-s-t-q und -u-v-w-x-u sind als Nebenanlagen je § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung Überdachungen zuässig.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, unzuässig. Werbeanlagen sind im Bereich des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses zuässig. Bewegliche, blinkende und an- und abschaltende Leuchtwerbung, Großtafelplakatewerbung, Fahnenmaste sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzuässig. Werbeanlagen oberhalb des ersten Obergeschosses sind nur ausnahmsweise zuässig.
7. In dem Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zuässig, die das Wohnen in dem benachbarten Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen. Die von ihnen ausgehenden Lärmeinsmissionen müssen so begrenzt sein, dass die gem. 6. AVw vom 26.8.1998 zum BImSchG (TA-Lärm) ermittelten Beurteilungspegel von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden.
8. Auf der Fläche F ist eine 4,20 m hohe Lärmschutzwand mit einem Abschirmmaß (DZ nach VDI 2720 E Blatt 1, Ausgabe Februar 1991) von mindestens 15 dB bezogen auf die nächste Wohnbebauung zu errichten und beidseitig zu begrünen.
9. Bei der Anlage von Stellplätzen ist pro vier Stellplätze ein großkroniger Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Laubbäume einzurechnen.
10. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzuässig.
11. Die nicht überbaubare Grundstücksflächen G, H und I zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind zugleich Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.
12. Die Dachflächen innerhalb der Flächen A, B, C, D, O und E sind extensiv überwiegend mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Dicke des durchwurzelbaren Dachaufbaus darf 18 cm nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für technische Anlagen, Dachfenster und Belichtungsschächte. Die Dachflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
13. In dem Gewerbegebiet und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sind die Außenwände von Neubauten zu mindestens 30% mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dieses gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die Übereinstimmung der Abzeichnung
mit dem Original des Bebauungsplanes
bescheinigt

Berlin-Wittenau, den 15.6.2006



Planunterlage: ALK Berlin 1:1000

Stand: April 2005

Maßstab 1:1000

