

MK
GRZ 0,9
II
a
H 15m
HB 75m

Flur 151
Gemarkung FFO

SO EZH
GRZ 0,8
I
a
H 9m
HB 71m



Plangrundlage: Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) Kataster- und Vermessungsamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)
Datum: 04.03.2022
Bearbeiter: Golisch
Höhensystem: DHHN2016
Koordinatensystem: ETRS89
Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 151,
Flurstücke 42, 54, 56, 168, 169, 170, 174, 175, 222, 223, 224, 225, 226 und tlw. 176

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

-  MK - Kerngebiet
-  SO EZH - Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 und § 23 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Anzahl Vollgeschosse
- H Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
- HB Höhenbezugspunkt in Meter über DHHN2016

Bauweise und Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise

 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

-  private Verkehrsfläche
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Hauptwasserleitungen der FWA mbH

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  private Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Spielplatz

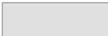
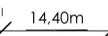
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-  zu pflanzende Bäume
-  zu erhaltende/bestehende Bäume

Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (hier: Lärmschutzwand)

Planzeichen ohne Normcharakter

-  Gebäudebestand außerhalb des Plangebiets
-  Flurstücksgrenze
-  FS 56 Flurstücksnummer
-  71.24 Geländehöhen in m
-  Bemaßung in Metern

Teil B - Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO)

Es wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) sowie gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO EZH) festgesetzt.

Im **MK** sind gemäß § 7 BauNVO auf ca. 12.000 m² Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Innerhalb des MK sind Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans, sowie Gebäude für freie Berufe und ähnlicher Gewerbetreibender.

Im **SO EZH** sind gemäß § 11 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 m² mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das MK auf 0,9, für das SO EZH auf 0,8 festgesetzt.

Im MK sind zwei Vollgeschosse, im SO EZH ein Vollgeschoss festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Baugebiete wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 151, Flurstück 169, 175, 176 und 223) zugunsten der FWA mbH zu belasten.

Die Fläche L2 ist mit einem Gehrecht (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 151, Flurstück tlw. 174, tlw. 223, tlw. 169, tlw. 168, tlw. 54, tlw. 176) zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

5. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im MK und SO EZH sind Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Garagen unzulässig.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalschutz und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Artenschutz

- Bei Neupflanzungen und -gestaltungen der Grünflächen ist auf entsprechendes Pflanzmaterial zu achten, welches durch Blühintensität Insektenmagnete darstellt und somit für regionale Fledermäuse das Nahrungspotential bereichert, sowie Nahrungspotential und Niststätten für Vögel bieten.
- Um baubedingte Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna zu vermeiden, sind bauvorbereitende und Baumaßnahmen zur Gestaltung der Außenanlagen, wie Beseitigungen von Gehölzen und Unterholz, außerhalb der festgesetzten Brutzeiten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen (Brutzeitenregelung).
- Bei Eingriffen während der Vegetationszeit (Brutzeit) sind die bewachsenen Eingriffsflächen, ebenso die zu entnehmenden Bäume, vor dem Eingriff auf Brutvorkommen von einer fachkundigen Person zu prüfen. Bei Brutfeststellungen sind Beseitigungen des Unterholzes/der Bäume erst nach Beendigung der nachgewiesenen Brut(en) vorzunehmen.
- Bei Baumersatzpflanzungen sind Starkbäume heimischer Herkunft mit einer Pflanzqualität von 3xv; 20-22 StU zu wählen.