

# Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
2. In den Kerngebieten MK4 und MK5 sind Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Größe von insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
3. Im Kerngebiet MK5 kann die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen zum Zweck der Errichtung eines Saales bis zu einer Höhe von 62,0 m über NHN ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Überbauung der Verkehrsfläche in Höhe des 2. Vollgeschosses von maximal 3,5 m Breite und 3,0 m Höhe ausnahmsweise zulässig. Die Überbauung der Verkehrsfläche muss einen Abstand von mindestens 4,0 m zwischen Unterkante der baulichen Anlage und Straßenoberkante aufweisen.
5. Die mit "a" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer des im Kerngebiet MK1 gelegenen Flurstücks Nr. 277 (tw.) zu belasten.
6. Die mit "b" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer der Grundstücke Erich-Klausener-Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 und 28 sowie der Mitarbeiter bzw. Beauftragten des Brandenburgischen Autobahnamtes und einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7. Die mit "c" und "d" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit "d" gekennzeichnete Fläche ist außerdem mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Mitarbeiter bzw. Beauftragten des Brandenburgischen Autobahnamtes zu belasten.
8. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind auf die Festsetzung anrechenbar.

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III/B der Ludwigsfelder Wasserwerke (WARL und ENRO) und ein Teilstück innerhalb der Schutzzone III/A des WARL-Wasserwerkes. Die VO zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 01.10.2002 (GVBl. Bbg. II S. 602) ist zu beachten.

Die Fläche EFGHE ist eine planfestgestellte Fläche der Bundesautobahn A 10 Berliner Ring in Hochlage (Autobahnbrücke). Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen der Abstimmung mit den für die Bundesautobahn zuständigen Stellen.