

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB alle Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß MietwohnungsbauförderungsR gefördert werden könnten.
- Bauweise**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 30 Metern festgesetzt.
 - Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Gebäude mit Satteldach, Walmdach oder Mansarddach. Es sind Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung bis maximal 5° zulässig. Für Baugrundstücke, die von der Weisheimer Straße erschlossen sind und mit Doppelhäusern bebaut werden, ist abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtung für Satteldächer, Walmdächer oder Mansarddächer die Hauptfirstrichtung parallel zur Weisheimer Straße zulässig.
- Größe der Baugrundstücke**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3 wird die Mindestgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern auf 700 qm und für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften auf 600 qm festgesetzt.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Maximalgröße für Baugrundstücke auf 1.000 qm festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 - In allen Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3 sind auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrradstellplätze.
 - In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen und Wegerecht**
 - Die Einteilungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Innerhalb der Fläche G ist durchgängig eine 2,5 m breite Fläche zwischen der Berliner Straße, der Planstraße A, der Planstraße B und der Roloffstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz**
 - Auf der für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnete Fläche A (siehe zeichnerische Festsetzung) ist eine mindestens 5,0 m hohe Lärmschutzwand, gerechnet von der festgesetzten maximalen Höhenlage des Trainingsplatzes (OK_{max} Kleinsportfelder = 46,80 m ü. NHN), mit einem Mindestschalldämmmaß von 20 dB zu errichten.
 - Auf der für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnete Fläche B (siehe zeichnerische Festsetzung) ist eine mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzwand, gerechnet von der festgesetzten maximalen Höhenlage des Trainingsplatzes (OK_{max} Kleinsportfelder = 46,80 m ü. NHN), mit einem Mindestschalldämmmaß von 20 dB zu errichten.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- In der privaten Grünfläche ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je 100 qm Fläche ist 1 Baum der Mindestqualität STU 16/18 der Pflanzliste 1, je 2,0 qm Fläche sind ein Gehölz der Qualität LSTR 60-100 oder 6 Stauden der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wegeflächen.
- In allen Allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 3,0 Metern, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.
- In den Planstraßen A und B sind insgesamt 42 Straßenbäume geeigneter Arten und Sorten der Mindestqualität STU 16/18 gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.

- In der, innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche (Weisheimer Straße) gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Eichen (Quercus) der Mindestqualität STU 16/18 zu ersetzen. Dies gilt auch für Bäume innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, deren Kronen die gekennzeichnete Fläche überragen.
- In der, innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche (Weisheimer Straße) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, sind 4 Eichen (Quercus) der Mindestqualität STU 16/18 anzupflanzen.
- In der, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einer Mindestqualität STU 16/18 zu ersetzen. Dies gilt auch für Bäume innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, deren Kronen die gekennzeichnete Fläche überragen.
- Die Außenwandflächen der Lärmschutzwand sind beidseitig mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Je 5,0 m Länge ist eine Pflanze der Qualität Sol.3xv.Co 100-150 gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- In allen Allgemeinen Wohngebieten ist je volle 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität STU 16/18 gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.
- Ersatzmaßnahme E1: Im Bereich zwischen Kastanienallee und Giebelpfuhl (Gemarkung Schöneiche, Flur 1, Flurstück 149) ist eine frei wachsende Feldhecke mit Überhäitern in einem Gesamtumfang von 2.500 qm zu pflanzen. Je 2 qm Feldhecke ist mindestens ein heimischer Strauch der Qualität 60/100 sowie je 50 qm Feldhecke 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Kosten für die Ersatzmaßnahme E1 wird gemäß § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB den Bauflächen auf der Grundlage der überbaubaren Flächen wie folgt zugeordnet: Allgemeine Wohngebiete WA 1.2, WA 2, WA 3 zu 53%, Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 zu 29%, Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Vereinsheim und Kleinsportfelder zu 18%. Die Kosten für die Durchführung der Ersatzmaßnahme E1 umfassen auch die Kosten für die Flächenbereitstellung und eine fünfjährige Herstellungs- und Entwicklungspflege.

Pflanzlisten	
Die folgende Liste enthält geeignete, einheimische, standortgerechte bzw. klimaangepasste Baum- und Straucharten sowie Stauden und Selbstklimmer, die für die festgesetzten Pflanzungen zu verwenden sind.	
Pflanzliste 1 (Bäume)	Pflanzliste 2 (Sträucher, Halbstäucher, Stauden und Selbstklimmer)
Feld-Ahorn Hain-Buche Amberbaum Wildapfel Vogel-Kirsche Berg-Ulme Flatter-Ulme Feld-Ulme	Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Calluna vulgaris Cornus sanguinea Genista tinctoria Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa spec. Rubus u. Ribes spec. Sarrothamnus scoparius Vincetoxicum / major
Acer campestre Carpinus betulus Liquidambar styraciflua Malus sylvestris Prunus avium Ulmus glabra Ulmus laevis Ulmus minor	Achillea millefolium Agrimonia eupatoria Ajuga reptans Alchemilla glaucescens Anthemis tinctoria Aquilegia vulgaris Asarum europaeum Aruncus dioicus Athyrium filix-femina Blechnum spicant
Sorten der festgesetzten Arten sind zulässig, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen. Obstbäume als Hochstämme in Sorten sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind Arten folgender Gattungen:	
Eiche Erläure Mehl- und Vogelbeeren Rot-, Weißdorn u.a. Esche Linde Rot- und weißblühende Kastanie Birne	Quercus Alnus Sorbus Crataegus Fraxinus Tilia Aesculus Pyrus

Wald-Glockenblume Schatten-Seege Berg-Flockenblume Skabiosen-Flockenblume Gelber Lerchensporn Brennender Busch Wurmfarn Brauner Storchschnabel Blut-Storchschnabel Gelbblühendes Leinkraut Purpurblauer Steinsame Weiße Hainsimse Wald-Marbel Tüpfelfarn Wilder Majoran Schlüsselblume	Campanula latifolia var. macrantha Carex umbrosa Centaura montana Centaura scabiosa Corydalis lutea Dictamnus albus Dryopteris filix-mas Geranium phaeum Geranium pinguetium Linaria vulgaris Lithospermum purpuroceruleum Luzula nivea Luzula sylvatica Polypodium vulgare Origanum vulgare Primula veris
Selbstklimmer Waldröbe Efeu Waldgeißblatt Mauerwein Wilder Wein	Clematis vitalba Hedera helix Lonicera periclymenum (Kletterhilfe notw.) Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ Parthenocissus tricuspidata

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

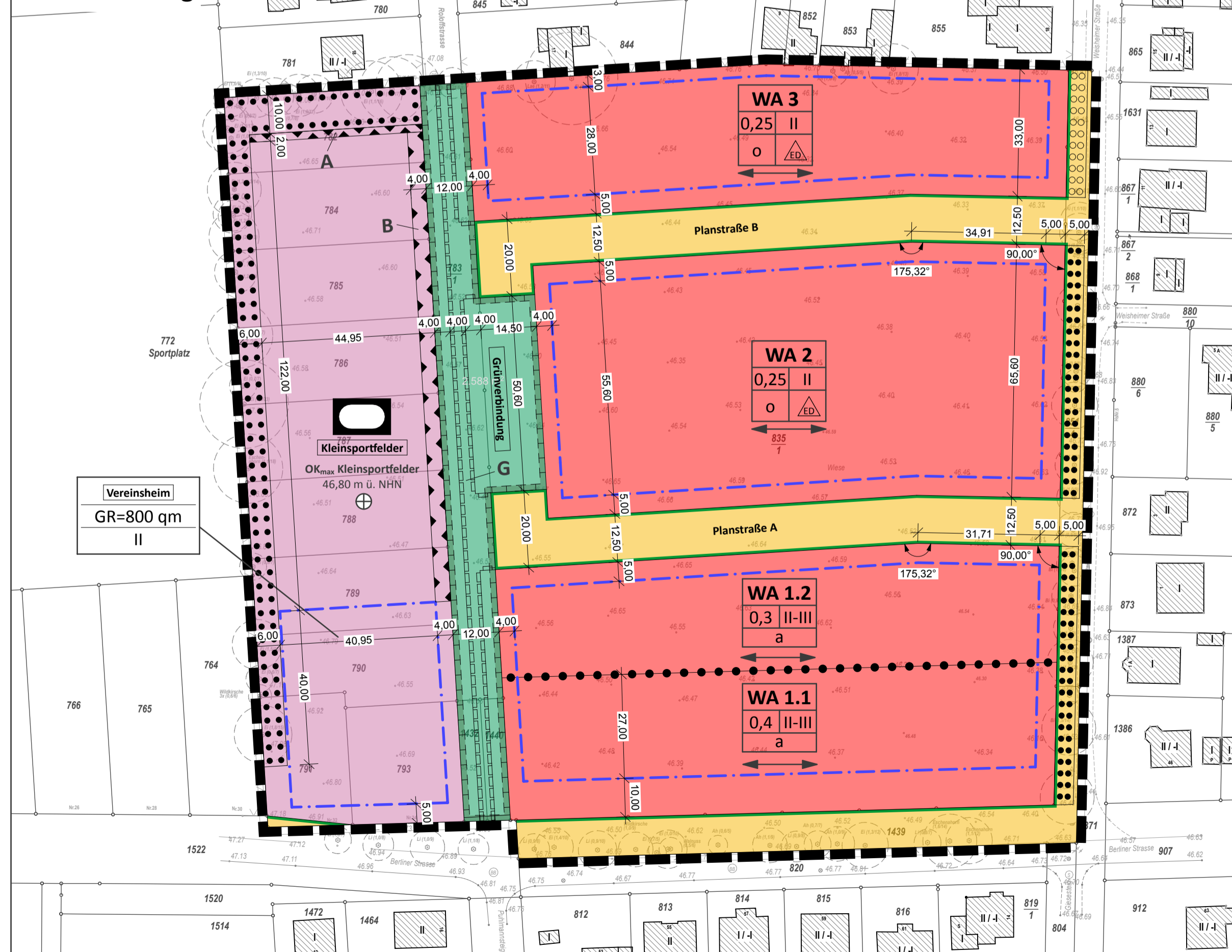
Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46).

HINWEISE

Artenschutz
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigungen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Alleenschutz Weisheimer Straße
Die am westlichen Rand der Weisheimer Straße gelegene Birkenreihe ist Teil einer Allee und unterliegt damit dem Alleenschutz nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Die Erschließung der Grundstücke ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

Planzeichnung



Plangrundlage: Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHHN 92 vom 18.10.2016 und örtliche Vermessung vom ÖbVI Dipl.-Ing. Martin Ullner vom 20.10.2016

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,25	Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
GR=800qm	Grundfläche mit Flächenangabe (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) (i.V.m. textl. Festsetzung 2.1)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
→	Hauptfirstrichtung (i.V.m. textl. Festsetzung 2.2)

Flächen für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen

■	Fläche für den Gemeinbedarf
■	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen

■	Private Grünfläche
----------	--------------------

Verkehrsflächen

■	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie

Naturschutz und Landschaftspflege

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
●	Abgrenzung von Baugebieten
○	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
■	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand (i.V.m. textl. Festsetzung 6.1 und 6.2)

OK_{max} Kleinsportfelder 46,80 m ü. NHN

PLANUNTERLAGE

(ohne Festsetzungscharakter)

■	Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
○	Flurstücksgrenzen
48	Flurstücknummern
48,34	Höhenangaben in Metern über NHN
---	Straßen

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters sowie der örtlichen Vermessung und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom

Schöneiche bei Berlin, den	Siegelabdruck	Unterschrift
		Dipl.-Ing. Martin Ullner, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin am als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den	Siegelabdruck	Unterschrift
		Ralf Steinbrück, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan 20/16 "Berliner Straße-Nord" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Schöneiche bei Berlin, den	Siegelabdruck	Unterschrift
		Ralf Steinbrück, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, den	Siegelabdruck	Unterschrift
		Ralf Steinbrück, Bürgermeister

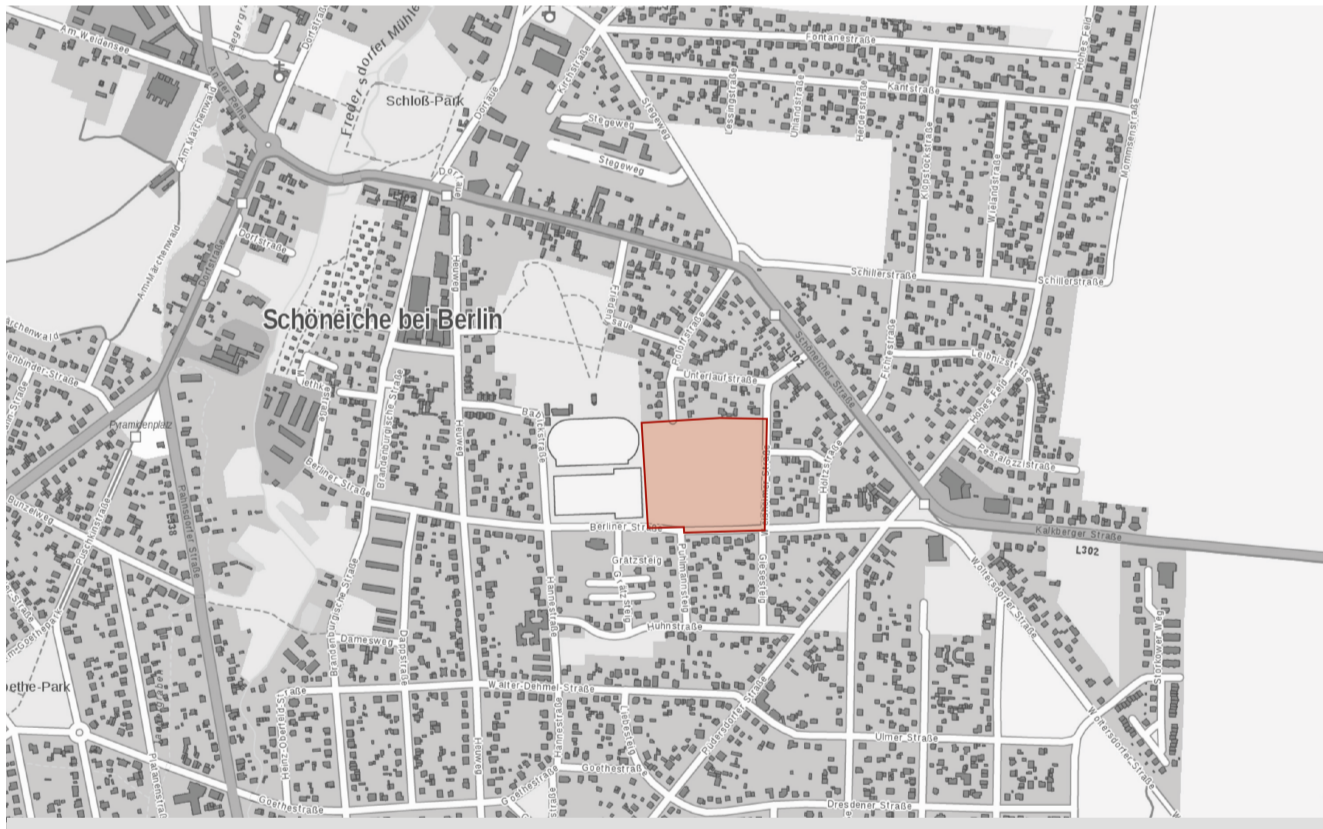


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M. (Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

Titel:
Bebauungsplan 20/16 „Berliner Straße-Nord“

Plangeber:
Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfau 1
15566 Schöneiche bei Berlin



Auftragnehmer:
mayerwittig
Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus
Tel. 03 55 / 28 91 34 0
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

2. ENTWURF

Datum 28.08.2019	Maßstab 1:1.000	Plangröße 841 x 594 mm	Gezeichnet ML
----------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------