

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 Wohnheiten 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 Weisheimerstraße erschlossen sind und mit Doppelhäusern bebaut werden, ist abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtung für Satteldächer, Walmdächer oder Mansarddächer die Hauptfirstrichtung parallel zur Weisheimerstraße 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 Verlängerungen 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.

GRÜNORDERNERISCHE 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 (Weisheimerstraße) 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 (Weisheimerstraße) 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 Überhäkern 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 Entwicklungsplanung.

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. Sarrhalnus scoparius Vinca minor / 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 Arunco diosico Athyrium filix-femina Blechnum spicatum Campanula latifolia var. macrantha Carex umbrosa Centaurea montana Centaurea scabiosa Corydalis lutea
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 Erle Mehl- und Vogelbeeren Rot-, Weißdorn u.a. Esche Linde Rot- und weißblühende Kastanie Birne	
Stauden Wiesen-Schafgarbe Odermennig Kriechender Günsel Filziger Frauenmantel Färbekamille Akelei Heimische Haselwurz Wald-Geisbart Wald-Frauenfarn Rippenfarn Wald-Glockenblume Schatten-Regel Berg-Flockenblume Skabiosen-Flockenblume Gelber Lerchensporn	

Brennender Busch Wurmfarn Brauner Storchenschnebel Blut-Storchenschnebel Gelbbühendes Leinraste Purpurblauer Steinsame Weiße Hainsimse Wald-Marbel Tüpfelfarn Wilder Majoran Schlüsselblume	Dictamnus albus Dryopteris filix-mas Geranium phaeum Geranium sanguineum Linaria vulgaris Lithospermum purpurocaeruleum Luzula nivea Luzula sylvatica Podopodium vulgare Origanum vulgare Primula veris
Selbstklimmer Waldrebe 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).

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Bodendenkmals einer mittelalterlichen Siedlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Betroffen sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 2 und WA 3 in einer Tiefe von 80 m, ausgehend von der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche der Weisheimerstraße. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

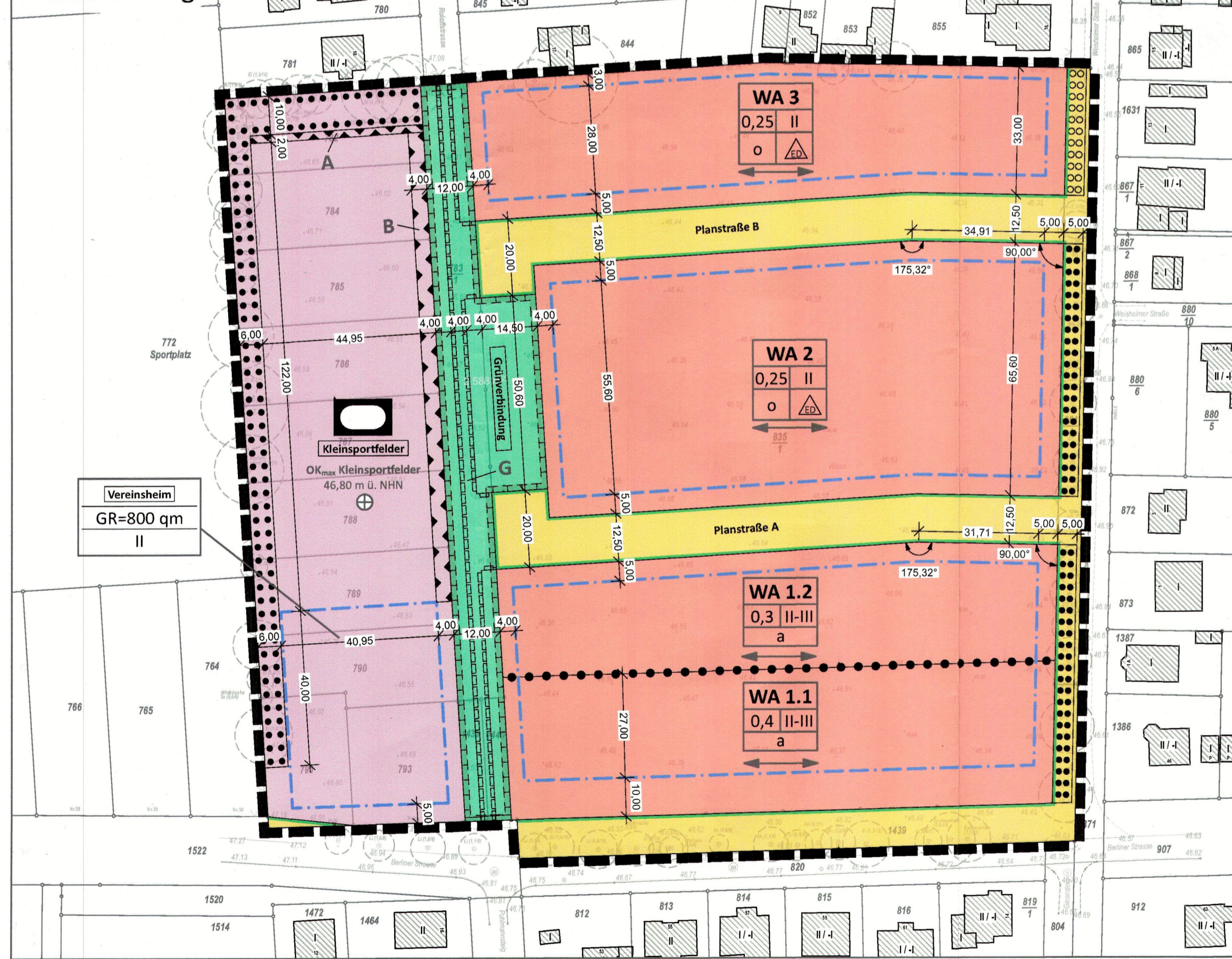
HINWEISE

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. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Alleenschutz Weisheimerstraße

Die am westlichen Rand der Weisheimerstraße 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 DHNM 92 vom 18.10.2016 und örtliche Vermessung vom ÖbVI Dipl.-Ing. Martin Ullner vom 20.10.2015

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
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
	Festsetzung maximale Höhenlage in Metern über Normalhöhennull

PLANUNTERLAGE (ohne Festsetzungscharakter)

	Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnr.
	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 21.10.2016.

Schöneiche bei Berlin, den 15.12.2020

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 09.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den 15.12.2020

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 ausfertigt.

Schöneiche bei Berlin, den 15.12.2020

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 13.04.2021 im Amtsblatt Nr. 5... 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 Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 13.04.2021 in Kraft getreten

Schöneiche bei Berlin, den

Ralf Steinbrück, Bürgermeister

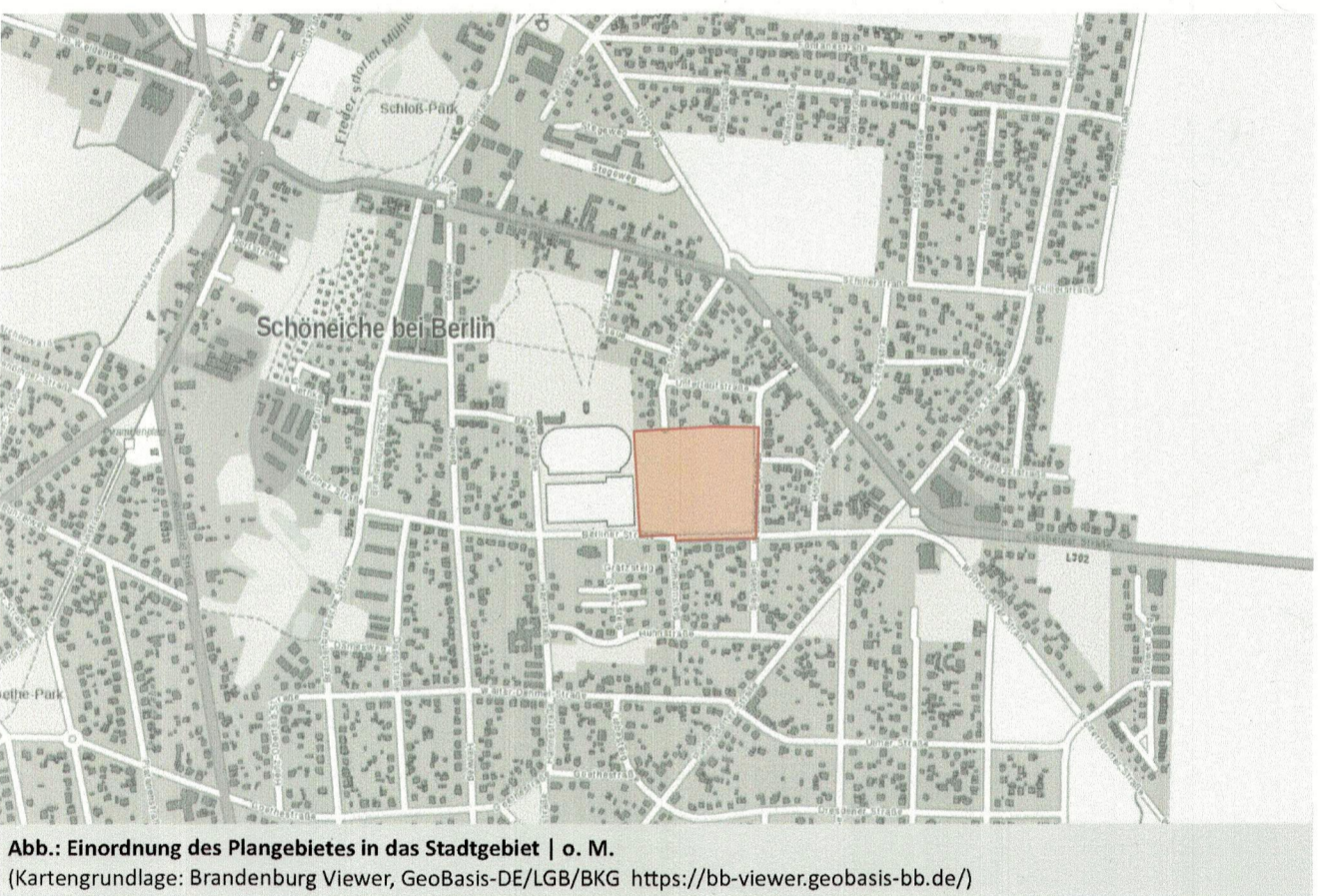


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M. (Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG https://bb-viewer.geobasis-bb.de/)

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

Verfahrensstand: SATZUNG

Datum 02.11.2020	Maßstab 1:1.000	Plangröße 841 x 594 mm	Gezeichnet ML
----------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------