

# Textliche Festsetzungen

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 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.

### 2. Bauweise

2.1 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.

2.2 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.

### 3. Größe der Baugrundstücke

3.1 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.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Maximalgröße für Baugrundstücke auf 1.000 qm festgesetzt.

### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 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.

4.2 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.

4.3 In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. Verkehrsflächen und Wegerecht

5.1 Die Einteilungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.2 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.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

6.1 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<sub>max</sub>. Kleinsportfelder = 46,80 m ü. NHN), mit einem Mindestschalldämmmaß von 20 dB zu errichten.

6.2 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<sub>max</sub>. Kleinsportfelder = 46,80 m ü. NHN), mit einem Mindestschalldämmmaß von 20 dB zu errichten.

## GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1 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.

7.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 3,0 Metern, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

7.3 In den Planstraßen A und B sind insgesamt 42 Straßenbäume geeigneter Arten und Sorten der Mindestqualität StU 16/18 gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.

7.4 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.

7.5 In der, innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche (Weisheimerstraße) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, sind 4 Eichen (Quercus) der Mindestqualität StU 16/18 anzupflanzen.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

7.10 Ersatzmaßnahme E1: Im Bereich zwischen Kastanienallee und Giebelpfuhl (Gemarkung Schöneiche, Flur 1, Flurstück 149) ist eine frei wachsende Feldhecke mit Überhältern 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)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

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	Quercus
Erle	Alnus
Mehl- und Vogelbeeren	Sorbus
Rot-, Weißdorn u.a.	Crataegus
Esche	Fraxinus
Linde	Tilia
Rot- und weißblühende Kastanie	Aesculus
Birne	Pyrus

#### Pflanzliste 2 (Sträucher, Halbsträucher, Stauden und Selbstklimmer) Sträucher und Halbsträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Heidekraut	Calluna vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen in Arten	Rosa spec.
Beerensträucher	Rubus u. Ribes spec.
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Immergrün	Vinca minor / major

#### Stauden

Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium
Odermennig	Agrimonia eupatoria
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Filziger Frauenmantel	Alchemilla glaucescens
Färbekamille	Anthemis tinctoria
Akelei	Aquilegia vulgaris
Heimische Haselwurz	Asarum europaeum
Wald-Geisbart	Aruncus dioicus
Wald-Frauenfarn	Athyrium filix-femina
Rippenfarn	Blechnum spicant
Wald-Glockenblume	Campanula latifolia var. macrantha
Schatten-Segge	Carex umbrosa
Berg-Flockenblume	Centaurea montana
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Gelber Lerchensporn	Corydalis lutea

Brennender Busch	Dictamnus albus
Wurmfarn	Dryopteris filix-mas
Brauner Storchenschnabel	Geranium phaeum
Blut-Storchenschnabel	Geranium sanguineum
Gelblühendes Leinkraut	Linaria vulgaris
Purpurblauer Steinsame	Lithospermum purpureoaeeruleum
Weißer Hainsimse	Luzula nivea
Wald-Marbel	Luzula sylvatica
Tüpfelfarn	Polypodium vulgare
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Schlüsselblume	Primula veris

#### Selbstklimmer

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum (Kletterhilfe notw.)
Mauerwein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerkes 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 WA3 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.