

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die je Baufenster festgesetzte Grundfläche (GR) nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) sind die Grundflächen von baulichen Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mitzurechnen.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Abweichend davon sind auf den Grundstücken Rüdersdorfer Straße 5, 7, 9 und 9 A (Flurstück Nr. 1395, 1396, 1592 und 1593) auch Doppelhäuser zulässig.
3. **Auflösend und aufsteigend bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt für die Grundstücke Dresdener Straße 5 (Flurstück 1051), Potsdamer Straße 28 (Flurstück 1087) und Rüdersdorfer Straße 11 B (Flurstück 1745), bei vollständigem Abriss der baulichen Hauptanlagen, das jeweils zugehörige Baufenster, bezeichnet mit den Buchstaben A, B und C sowie die zugehörige, festgesetzte Grundfläche GR außer Kraft. Bauliche Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Festsetzung Nr. 2.2 bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt für die Grundstücke Dresdener Straße 5 (Flurstück 1051), Potsdamer Straße 28 (Flurstück 1087) und Rüdersdorfer Straße 11 B (Flurstück 1745) zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens des jeweiligen Baufensters A, B und C, entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1, das zugehörige Baufenster, jeweils bezeichnet mit den Buchstaben A', B' und C' sowie die zugehörige, festgesetzte Grundfläche GR in Kraft.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
- 4.1 Gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefe von 6 m, ausgehend von allen Straßenbegrenzungslinien, Garagen und Nebengebäude unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je volle 400 qm Grundstücksfläche ein, pro Baugrundstück jedoch höchstens drei standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm gem. Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen. Darüber hinaus sind Kiefern und Robinien mit einem Mindest-Stammumfang 16/18 cm einzurechnen.

Pflanzliste

Zulässig sind Arten und Sorten folgender Gattungen, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen:

Ahorn	Acer
Hainbuche	Carpinus
Buche	Fagus
Birke	Betula
Eiche	Quercus
Esche	Fraxinus
Erle	Alnus
Linde	Tilia
Kastanie	Aesculus
Mehl- und Vogelbeeren	Sorbus
Rot-, Weißdorn u.a.	Crataegus
Ulm	Ulmus
Birne	Pyrus
Apfel	Malus
Pflaume, Kirsche u.a.	Prunus
Walnuss	Juglans regia

sowie die folgenden nicht einheimischen Arten:

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Schnurbaum	Sophora japonica
Eskkastanie	Castanea sativa
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

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

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).

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen vom 22.07.2010 in der jeweils gültigen Fassung, die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Stellplatzsatzung

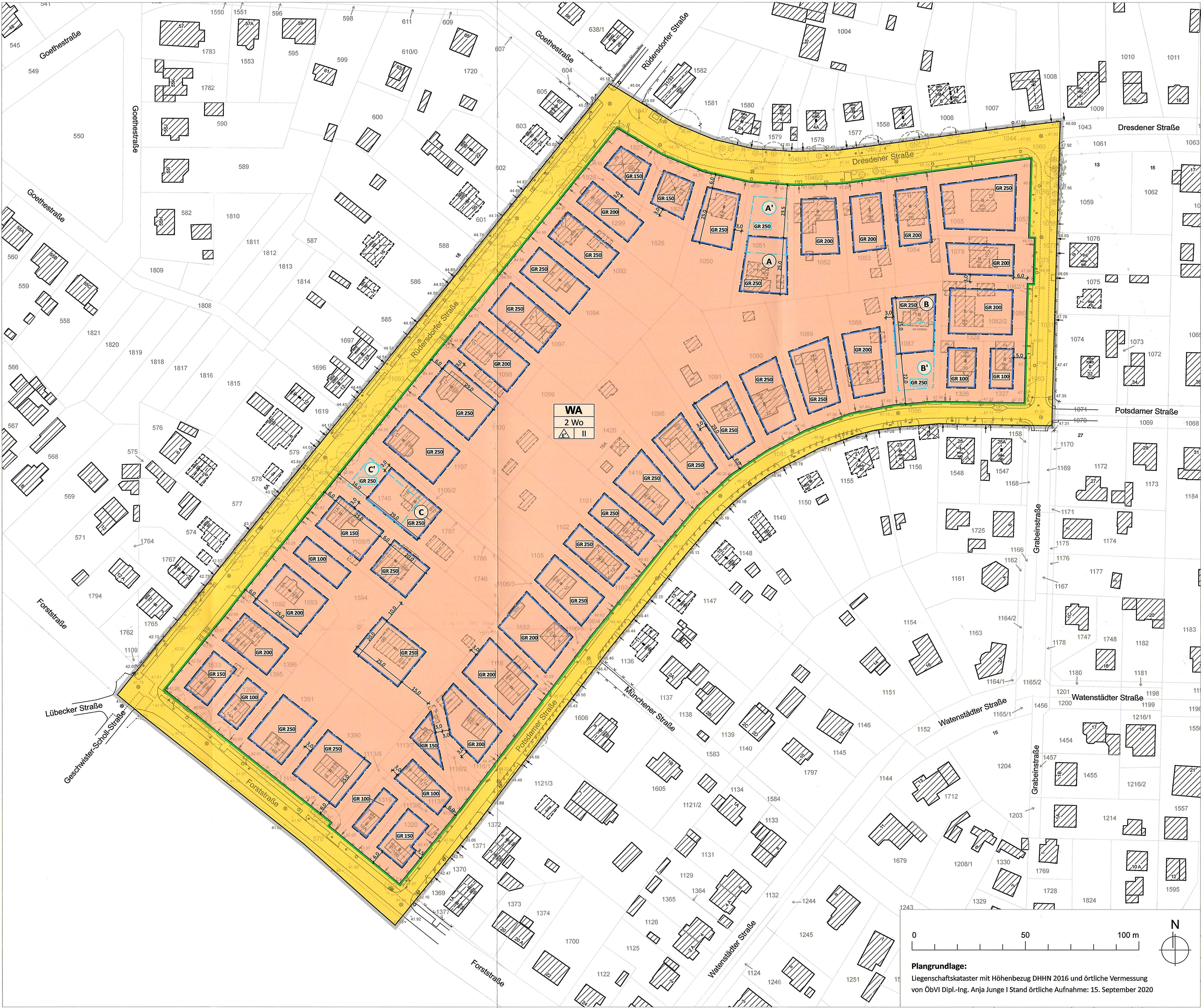
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder vom 15.12.2021 in der jeweils gültigen Fassung, die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

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, insbesondere Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer, gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Be-

Planzeichnung



Hinweise (Fortsetzung)

schränkungen oder Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben, beispielsweise Bauzeitenbeschränkung für Abriss und Sanierung von Gebäuden sowie für die Fällung und Rodung von Gehölzen, Herstellung von Ersatzquartieren etc.

Alleenschutz Rüdersdorfer Straße und Dresdener Straße

Die in der Rüdersdorfer Straße gelegenen Lindenreihen sowie die in der Dresdener Straße gelegenen Eichen sind Teile von Alleen und unterliegen 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.

Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind die Tiefbauarbeiten gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG zu unterbrechen und die zuständigen Behörden gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Durch eine frühzeitige Bestandsanalyse kann die Unterbrechung von Tiefbauarbeiten vermieden werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28])

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, i. V. m. textl. Festsetzung 1.1)
2 Wo	Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, i. V. m. textl. Festsetzung 1.2)
Maß der baulichen Nutzung	
GR 100	Grundfläche GR (§ 19 BauNVO, i. V. m. textl. Festsetzung 2.1)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Bauweise, Baugrenzen	
	nur Einzelhäuser und Ausnahmen i. V. m. textl. Festsetzung 2.3 zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzungen (Fortsetzung)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Auflösend und aufsteigend bedingtes Baurecht

A	Baufenster und Grundfläche GR mit auflösend bedingter Festsetzung (§ 19 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 3.1)
A'	Baufenster und Grundfläche GR mit aufsteigend bedingter Festsetzung (§ 19 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 3.2)

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen (Fortsetzung)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Höhenangaben in Metern über NHN

Planunterlage (ohne Festsetzungscharakter)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.09.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schöneiche bei Berlin, den 20.12.2022

Dipl.-Ing. Anja Junge, öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin im Land Brandenburg

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan 26/20 „Wohngebiet Rüdersdorfer / Dresdener / Grabein- / Potsdamer / Forststraße“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin am 07.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den 15.02.2023

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 07.02.2023 übereinstimmt.

Ausgefertigt am 15.02.2023

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 28.02.2023 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 28.02.2023 in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, den 01.03.2023

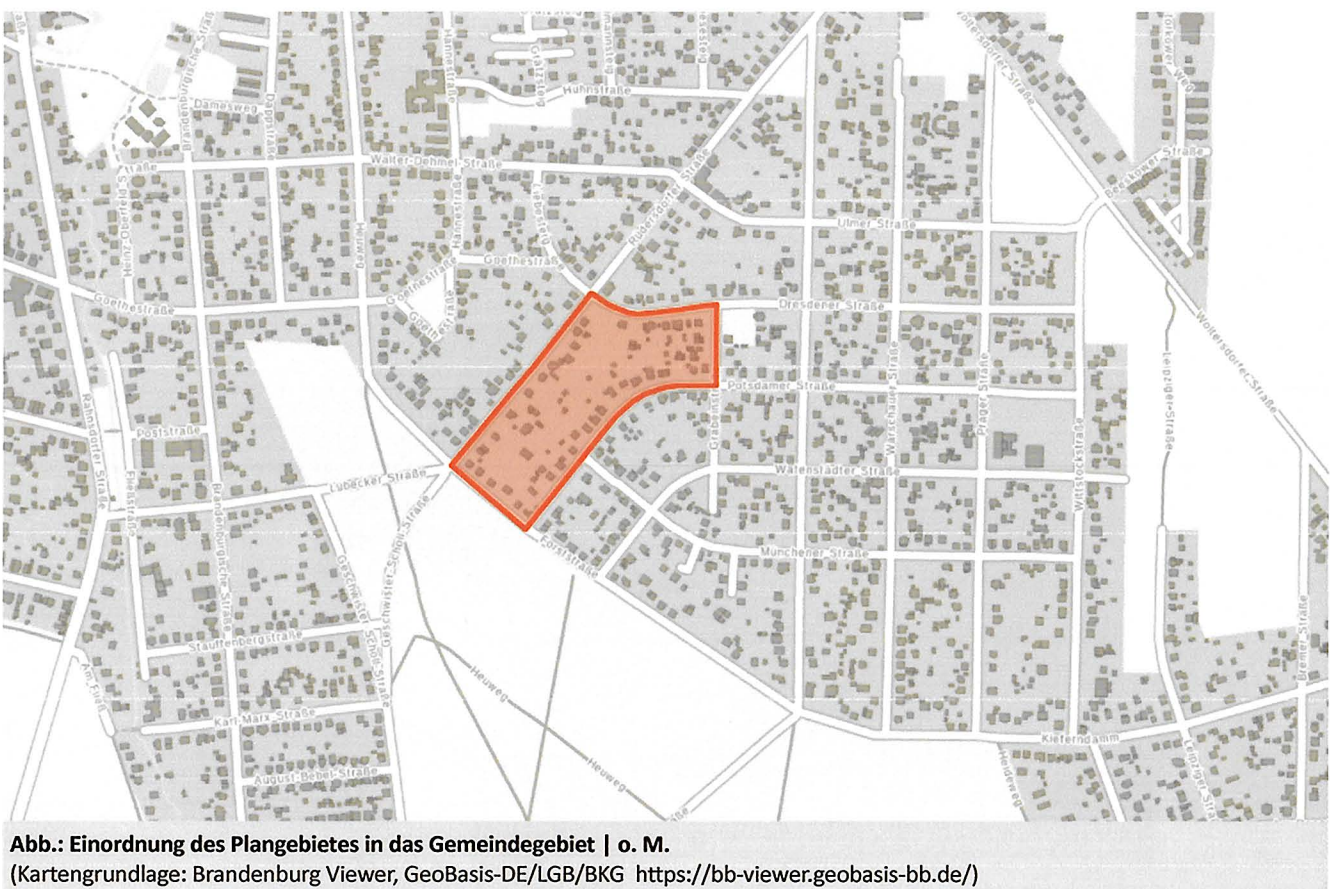


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Gemeindegebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG https://bb-viewer.geobasis-bb.de/)

Titel:
B-Plan 26/20 „Wohngebiet Rüdersdorfer / Dresdener / Grabein- / Potsdamer / Forststraße“

Plangeber:
Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfaue 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 16.12.2022	Maßstab 1:1.000	Plangröße 841 x 594 mm	Gezeichnet JH
----------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------