

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 aufschiebend 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
Ulme	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
Esskastanie	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. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen 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, Holzpfähle 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung – 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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

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 Naturschutzausführungsgesetz - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])