

## Textliche Festsetzungen

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Im Reinen Wohngebiet WR kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Anteil der vorstehenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2. Die befestigten Grundstücksfreiflächen sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die innerhalb des Reinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeindebedarf anzulegenden Stellplätze und deren Zufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

### Anpflanzgebote

4. Im Reinen Wohngebiet WR ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm (3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) empfohlen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 anzupflanzenden Bäume zur Gliederung von Stellplätzen sowie bereits vorhandene Bäume.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

5. PKW-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 4 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) empfohlen. Die Mindestgröße der Fläche zum Anpflanzen der Bäume (Baumscheibe) beträgt 2 x 5 Meter.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

### Sonstige Festsetzungen

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Pflanzlisten ohne Normcharakter

### Pflanzliste 1 (Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre	sowie Arten der Gattungen
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Eiche Quercus
Hänge-Birke	Betula pendula	Erle Alnus
Hain-Buche	Carpinus betulus	Mehl- und Vogelbeere Sorbus
Amberbaum	Liquidamber styraciflua	Rot-, Weißdom u.a. Crataegus
Wildapfel	Malus sylvestris	Esche Fraxinus
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Linde Tilia
Berg-Ulme	Ulmus glabra	Rot- und weiß
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	blühende Kastanie Aesculus
Feld-Ulme	Ulmus minor	Birne Pyrus
Kornelkirsche	Cornus mas	

Obstbäume als Hochstämme in Sorten

Sorten der empfohlenen Arten sind zulässig, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen.

## Nachrichtliche Übernahmen

### Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin - Friedrichshagen. Es gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl.II/01, [Nr. 04]), zuletzt geändert durch Artikel 134 Absatz 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 09], S. 50), insbesondere die Schutzbestimmungen nach § 4 der Schutzgebietsverordnung.

Gemäß § 4 Nr. 24 der Schutzgebietsverordnung sind für das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen, die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

## Hinweise

### Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere von Zauneidechsen möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder im Zuge von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbörde des Landkreises Oder-Spree zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Zur Vermeidung von Störungen während des Brutgeschlechts sind im Rahmen der Baugenehmigung insbesondere für die Baufeldfreimachung geeignete Bauzeiterregelungen zu beauftragen.

Mit der Anzeige des Baubeginns ist der Baugenehmigungsbehörde der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote (Töten und Stören von Tieren sowie die Zerstörung ihrer Lebensstätten) durch die Bebauung ausgelöst werden. Die Verbote sind nicht ausgelöst, wenn keine Lebensstätten (Baumhöhlen, Nester) vorgefunden wurden bzw. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anbringen von Nistkästen, Einhaltung des Fällverbots vom 1. März bis 1. Oktober) die betroffenen Arten nicht existenziell gefährdet sind.

### Baumschutzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen in der Fassung der 1. Änderung vom 21.07.2010 (Baumschutzsatzung). Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist eine Genehmigung durch die Gemeinde Schöneiche bei Berlin erforderlich. Mit der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

### Spielplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung von Kinderspielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 29.03.2023.