

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 vortretenden 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. Schotterterrassen, 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 Gemeinbedarf 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 m² 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. PKV-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 4 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum l. 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
6. In der Planstraße sind insgesamt 38 mittelkronige standortgerechte Straßenbäume der Mindestqualität 20/25 zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 12,0 m nicht überschreiten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) empfohlen.
- 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)

		sowie Arten der Gattungen	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Eiche	Quercus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Erle	Alnus
Hänge-Birke	Betula pendula	Mehl- und Vogelbeere	Sorbus
Hain-Buche	Carpinus betulus	Rot-, Weißdorn u.a.	Crataegus
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Esche	Fraxinus
Wildapfel	Malus sylvestris	Linde	Tilia
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Rot- und weiß	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	blühende Kastanie	Aesculus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	Birne	Pyrus
Feld-Ulme	Ulmus minor		
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.II/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 Naturschutzbehörde 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 Brutgeschehens sind im Rahmen der Baugenehmigung insbesondere für die Baufeldfreimachung geeignete Bauzeitenregelungen 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.