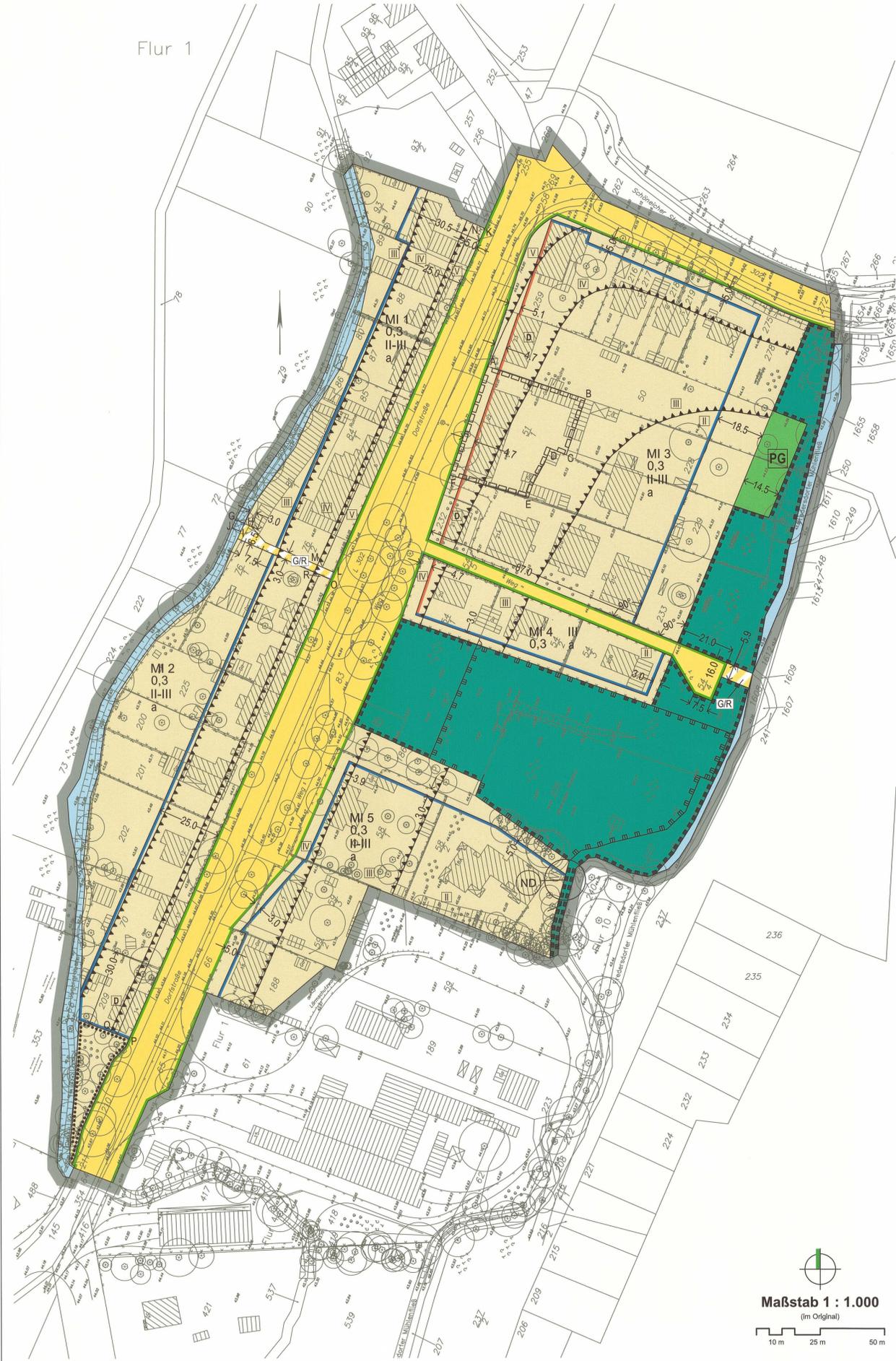


TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Festsetzungen des Bebauungsplans
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.4 Verkehrsflächen
1.5 Grünflächen
1.6 Flächen für Wald
1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
1.8 Sonstige Planzeichen
2. Planzeichen ohne Normcharakter
3. Nachrichtliche Übernahmen
4. Plangrundlage

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit...

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
1.2 In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung
In den Mischgebieten ist ein drittes Vollgeschoss nur zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, welches im Dachraum errichtet wird.
3. Abweichende Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Abweichende Bauweise
In den Mischgebieten wird als Bauweise festgesetzt: Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Anlagen darf höchstens 35 m betragen.
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Seite der Dorfstraße, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie/Baugrenze, sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
3.3 Auf der nicht überbaubaren, innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzung sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
4. Immissionsschutz
4.1 Besondere Gliederung innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind auf den umgrenzten Flächen "KLMNK" und "OPQRO" keine Aufenthaltsräume zulässig.
4.2 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile (bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) nachfolgende Luftschalldämm-Maße (Rw, res in dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) einhalten:

Table with 2 columns: Noise level category and minimum dB value. Categories include: für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile, für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile, für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der in Satz 1 festgesetzten Luftschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird als der Außenlärmpegel, der für die Berechnungen im Bebauungsplanverfahren maßgeblich war.

- 4.3 Grundrissgestaltung von Gebäuden
Zum Schutz vor Lärm müssen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete in Gebäuden, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V liegen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die von der Dorfstraße/Schöneicher Straße abgewandt sind.
5. Grünfestsetzungen
Auf der innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzung ist der vorhandene Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
6. Sonstige Festsetzungen
6.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
6.2 Fläche "ABCDEFA"
Die Fläche "ABCDEFA" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der östlich der Linie BCDE angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 228 und 229, Flur 1, Gemarkung Schöneiche) und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belasten.
6.3 Fläche "GHJIG"
Zur Herstellung des Geh- und Radweges ist auf der Fläche "GHJIG" die Errichtung einer Überquerung des Grabens (Brücke) zulässig.
7. Örtliche Bauvorschriften
7.1 Auf den Baugrundstücken der Mischgebiete, die an die Dorfstraße angrenzen, dürfen Dächer von Gebäuden nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer errichtet werden.

7.2 Auf den Baugrundstücken der Mischgebiete sind die Gebäude, die straßenseitig an die Dorfstraße angrenzen, traufständig zu errichten, das heißt die Firstlinien und die straßenseitigen Traufkanten sind parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße auszurichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl. II/01, [Nr. 04], S.46) innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 2. April 2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
2. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und des planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) vollständig nach.
3. Ausfertigung
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. ... vom ... 2014 bekannt gemacht worden.

GEMEINDE SCHÖNEICHE BEI BERLIN

BEBAUUNGSPLAN 17/12 "GUTSDORF SCHÖNEICHE-SÜDLICHER TEIL" (SATZUNGSEXEMPLAR)

STAND: 7. MÄRZ 2014/ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 2. APRIL 2014

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄß § 13A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE MIT KENNZEICHNUNG (ROTE MARKIERUNG) DER LAGE DES GELTUNGSBEREICHES IM GEMEINDEGEBIET (UNMAßSTÄBLICH)

