

Übersicht Plangebiet, Gemeinde Schöneiche bei Berlin, M 1:25000

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Im Geltungsbereich sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6, § 7 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- 1.3 Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze im Kerngebiet (MK) unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.4 Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.5 Im Mischgebiet (MI) ist die maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.6 Ein Überschreiten der nördlichen Baugrenze im Kerngebiet (MK) wird für technische Vorbauten bis zu 1,8 m auf einer Breite von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- 1.7 Ein Überschreiten der westlichen Baugrenze im Kerngebiet (MK) wird für Vorbauten bis zu 1,6 m auf einer Breite von 7,5 m, insgesamt bis 15 m ausnahmsweise zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- 1.8 Ein Überschreiten der westlichen Baugrenze im Kerngebiet (MK) wird für Vordächer ausnahmsweise zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- 1.9 Im Kerngebiet sind Überdeckungen von Abstandsflächen bis zu einer Fläche von 7 m² ausnahmsweise zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

2. Gestaltung

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Satz 2 BbgBO)

3. Flächen für Abfallentsorgung

- 3.1 Die festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung (3 m x 11 m) dient dem Aufstellen von Wertstoffbehältern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

4. Festsetzungen im Bebauungsplan zur verbindlichen Planung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nach § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

- 4.1 Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze sind undurchlässig zu befestigen. Die Mischverkehrsflächen und Plätze sind max. mit einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässig. Gehwege sind maximal mit breitflügeltem Pflaster zu befestigen (Versiegelungsgrad 50 %).
- 4.2 Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durchzuführen (Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht), wobei überwiegend einheimische Laubbäume- und Strauch-Arten der heutigen potenziell-natürlichen Vegetation zu verwenden sind (siehe Pflanzenliste):
 - A/G1: Baumreihen an den Kfz-Stellplätzen und am Mittelweg (18 Bäume)
 - A/G2: Baumpflanzungen in den Grünflächen (3 Bäume)
 - A/G3: Baumpflanzungen auf der Fläche des Biergartens (mindestens 6 Bäume)
 - E1: Ersatzpflanzung für eine straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzung in der Tasdorfer Straße im Ortsteil Klein-Schönebeck der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (14.980 €)
 - E2: Alleebumpflanzungen an Straßen des Ortes (55 Starkbäume)
 - E3: Entsiegelung einer Fläche in der naturnahen Region mit Kosten bis zu 10€/m² (HVE Bbg 2003) (1.799 m²)

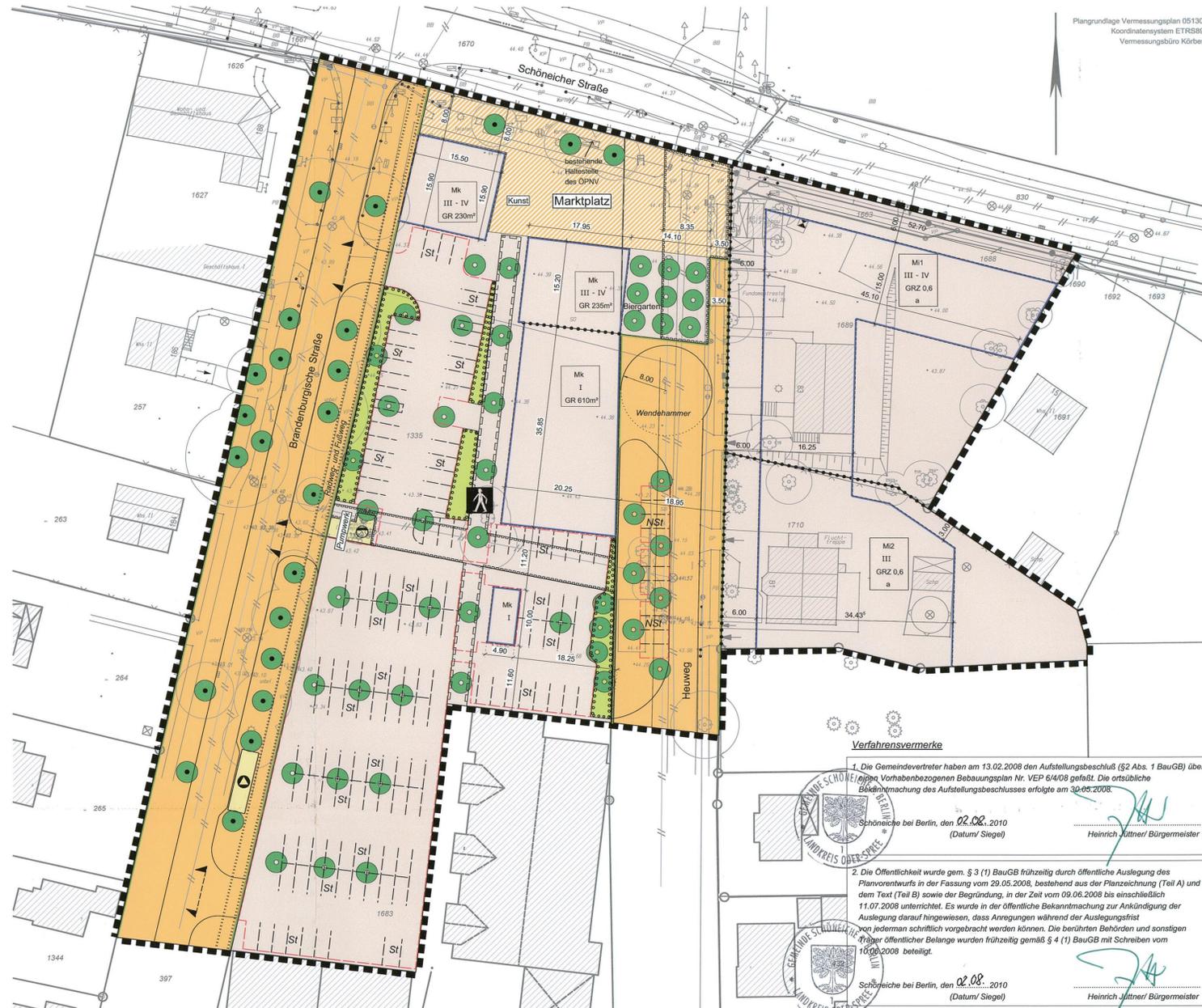
Die Pflanzenauswahl hat aus folgender Pflanzenliste zu erfolgen:

Standort:	Bäume:	Sträucher:
auf standort eigenem Boden	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Winter-Eiche (<i>Quercus robur x petraea</i>) Sommer-Linde (<i>Tilia cordata</i>) Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>) Gemeine Fraxinus (<i>Fraxinus excelsior</i>) Esche (<i>Betula pendula</i>) Sand-Birke (<i>Carpinus betulus</i>) Hainbuche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>) Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) Elsbeere Einheimische Kirschen in Arten und Sorten	Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) Roter Hartriegel (<i>Euonymus alatus</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Einheimische Wildrosen in Arten und Sorten Schwarzer Holunder (<i>Rosa spec.</i>) Sambucus (<i>Sambucus nigra</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

- 4.3. Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind in der Tabelle -Kompensationserfordernis pro Flurstück und Eigentümer- festgesetzt.

5. Sonstige Festsetzungen im Geltungsbereich

- 5.1 Im Geltungsbereich dieses B-Plans treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Kompensationserfordernis pro Flurstück und Eigentümer

Eigentümer	Flurstück	Eingriff	Kompensationserfordernis
		Versiegelung [m ²]	Bezeichnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
privat	1335	1385 (Volversiegelung)	Baumverlust (Baumnummer) 7.280,- E 1
		128, 137, 139	
privat	1689	150 (80 %ige Teilverseelung) 269 (50 %ige Teilverseelung)	Baumverlust (Baumnummer) 520,- E 1
		530 Biergarten	
Kommune	397	114 (Volversiegelung)	56 (Kosten bis 560,- €) E 1
		1335 (Marktplace)	365 (Kosten bis 3650,- €) E 1
Kommune	530	10 (80 %ige Teilverseelung)	385 (Kosten bis 3850,- €) E 1
		105, 106, 107	
privat	1710 teilweise	187 (80 %ige Teilverseelung) 293 (50 %ige Teilverseelung)	150 (Kosten bis 1500,- €) E 1 147 (Kosten bis 1470,- €) E 1
		669 (Volversiegelung)	669 (Kosten bis 6690,- €) E 3
privat	1689	76 (50 %ige Teilverseelung) 1004 (Volversiegelung)	38 (Kosten bis 380,- €) E 3 1004 (Kosten bis 10.040,- €) E 3
		124, 127, 144, 145, 146, 147	88 (Kosten bis 880,- €) E 3

Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20.02.2001.
2. Mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale ist zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG anzuzeigen. Entdeckte Bodendenkmale sowie die Entdeckungslöcher sind 1 Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach § 11 Abs. 4 BbgDSchG abgabepflichtig.
3. Mit Bauanzeige oder Bauantrag für Vorhaben im Plangebiet ist ein Fällantrag zu stellen um im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Belange des Artenschutzes gesondert zu untersuchen.
4. Mit Bauanzeige oder Bauantrag für Vorhaben in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist ein Fällantrag zur Regelung des erforderlichen Kompensationsbedarfes (Umweltbericht, Tabelle 28: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Baumverluste) zu stellen.
5. Entsiegelungsmaßnahmen als Ersatz für die Versiegelung und den Funktionsverlust von Boden sowie zum Ausgleich des Wasserhaushaltes im MI2 (707 m²) werden laut Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 21.07.2010 in der naturnahen Region vorgenommen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.2008 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP 6/4/08 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.05.2008.
Schöneiche bei Berlin, den 02.08.2010 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner Bürgermeister
2. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 29.05.2008, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 09.06.2008 bis einschließlich 11.07.2008 unterrichtet. Es wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur Ankündigung der Auslegung darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 10.06.2008 beteiligt.
Schöneiche bei Berlin, den 02.08.2010 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2009, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 10.08.2009 - 11.09.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.2009 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans liegt dem Hinweis, dass während dieser Auslegung von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schöneiche bei Berlin, den 02.08.2010 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner Bürgermeister
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.08.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.
Schöneiche bei Berlin, den 02.08.2010 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner Bürgermeister
5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bepflanzung geographisch exakt dargestellt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzlinie ist bestmöglich sichergestellt.
Schöneiche bei Berlin, den 02.08.2010 (Datum/ Siegel) ObVI
6. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planunterlage öffentlich ausliegen hat und von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Satzung beschlossen worden ist.
Schöneiche bei Berlin, den 02.08.2010 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner Bürgermeister
7. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 02.08.2010 durch Abdruck im Amtsblatt 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 Rechtsfolge (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Anrecht auf Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan tritt am der Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.
Schöneiche bei Berlin, den 02.08.2010 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner Bürgermeister

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GR Grundfläche (Baukörper)
 - 0,6 Grundflächenzahl GRZ
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (a maximale Gebäudelänge 25,00 m)
 - Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche/ Öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich und Marktplace)
 - Fußgängerbereich
 - Einfahrtbereich
 - Straße
 - Rad-/Fußweg
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Abfall (Wertstoffbehälter)
 - Abwasser (Abwasserpumpwerk)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25, 25a BauGB)
 - Erhaltung eines Baumes
 - Anpflanzung eines Baumes
 - Anpflanzung von Sträuchern
 - Flächenbegrenzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 11, 21, 22 und Abs 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - St Flächenbegrenzung von Stellplätzen
 - NSI Flächenbegrenzung von notwendigen Stellplätzen auf öffentlicher Verkehrsfläche
 - Kunst Besondere Nutzungszwecke von Flächen (Aufstellen eines Kunstobjektes)
 - CPFL Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
 1. Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung
 2. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Gebäudebestand mit Angabe der Geschossigkeit
 - Geplante Bebauung mit Angabe der Geschossigkeit
 - Grundstücksgrenze

Bebauungsplan

6/4/08

Ortszentrum Schöneiche



Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Brandenburgische Straße 40
15566 Schöneiche bei Berlin

Maßstab:	Plangröße:	Datum:
1:500	A1	01.06.2010

Planverfasser: **HTR -Architekten und Ingenieure GmbH**

Telefon: 030 6438 76 91
Kalkberger Straße 189, 15566 Schöneiche
Fax: 030 6438 7692
E-mail: info@htr-ingenieure.de

Schöneiche b. Berlin den: 01.06.2010 Unterschrift Planer: