B. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 ist bei der Errichtung von Gebäuden eine maximale Firsthöhe von 57 m über NHN zulässig. Die Firsthöhe FH beschreibt die oberste Dachbegrenzungskante (§ 900) Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sowie im Reinen Wohngebiet WR 3, WR 4 und WR 5 innerhalb der überbaubaren Baugrundstücksfläche zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen und Carports (überdachte Stellplätze) ist innerhalb der Baugrundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sowie im Reinen Wohngebiet WR 3, WR 4 und WR 5 bis zu einer Tiefe von 10 Metern, bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie/ Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1, 2 und 6 BauNVO)

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

- Die Befestigung der Flächen für öffentliche Stellplätze ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB i.V.m. §89 Abs. 1 BbgBO)
- Im Allgemeinen und im Reinen Wohngebiet sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Gemeinbedarfsflächen ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BbgBO)
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 1 sind 38 Laubbäume (EM 3 und EM 4) und innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 2 sind 21 Laubbäume (EM 11) zu pflanzen (Qualität der Bäume: 14/16 cm StU, H, 3xv, o.B.). Es

Zusätzlich sind 20% der öffentlichen Grünfläche mit 1 Strauch je 1 m² zu bepflanzen (Qualität 60/100 cm) (AM 5 und AM 6). Die Fläche A 1 ist davon ausgenommen. Es gilt Pflanzliste B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz/ Öffentlicher Parkplatz sind 17 Laubbäume zu pflanzen (Qualität der Bäume: 14/16 cm StU, H, 3xv, o.B.) (EM 5). Es gilt die Pflanzliste A. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhäter Bereich" sind 82 Laubbäume zu pflanzen, und zwar:
 - 19 Stck. innerhalb der Fläche Berliner Straße (EM 6, EM 7)
 - 12 Stck. innerhalb der Fläche Hannestraße (EM 8)
 - 7 Stck. innerhalb der Fläche Puhlmannsteig (EM 9)
 - 20 Stck. innerhalb der Fläche Planstraße 1 (EM 10)
 - 24 Stck. innerhalb der Fläche Planstraße 2 (EM 11)
 - (Qualität der Bäume: 14/16 cm StU, H, 3xv, o.B.). Es gilt die Pflanzliste A.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche mit 1 Strauch je 1 m² zu bepflanzen (AM 1, AM 3 und AM 4). Es gilt Pflanzliste B (Qualität 60/100

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Im Reinen Wohngebiet WR 5 sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit je 1 Baum/Strauch je m² zu bepflanzen. Es gilt Pflanzliste D (AM 2).
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1- WA 3 und im reinen Wohngebiet WR 1- WR 4 sind je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen (EM 1), Qualität der Laubbäume: H 14/16 cm StU, 3xv, o.B., Qualität der Obstbäume: H alter Sorten, 10/12 cm StU). Es/gilt Pflanzliste A
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind 5 Laubbäume oder 10 Obstbäume zu pflanzen (EM 2). (Qualität Laubbäume: H 14/16 cm StU, 3xv, o.B., Qualität Obstbäume: H alter Sorten, 10/12 cm StU). Es gilt Pflanzliste A. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Immissionsschutz

- Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzanlagen mit Mindesthöhen von 49 m über NHN zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Sportplatzlärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Gebäude der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" Vorkehrungen in der Weise zu treffen, dass sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume ein bewertetes Luftschalldämmmaß von R'w, res = 40 dB(A) aufweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Vorkehrungen in der Weise zu treffen, dass sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume ein bewertetes Luftschalldämmmaß von R'w,res = 35 dB(A) aufweisen. Schallgedämmte Zulufteinrichtungen dürfen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der

Außenbauteile zur Folge haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Textliche Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet sind Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung maximal bis zu 20° zulässig. (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleiche des Verlustes von 3.141 m² Waldfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4

Sammelausgleichsmaßnahme: Anlage einer Fischtreppe und Anpflanzung von Gehölzen im Bebäuungs plangebiet Nr. 9/1/98 "Kleiner Spreewaldpark" Am Fredersdorfer Mühlenfließ innerhalb des "Kleinen Spreewaldparkes" ist die Errichtung einer Fischtreppe gemäß den Anforderungen der biotoptypischen Fischarten in natürlicher Bauweise vorgesehen. Die umgebenden Flächen sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Die Maßnahme umfasst die Teilfläche B des Bebauungsplangebietes Nr. 9/1/98.

Die Kosten der Maßnahme sind nach Maßgabe einer von der Gemeinde Schöneiche aufzustellenden Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen den Flurstücken innerhalb des reinen Wohngebietes WR 5 und des allgemeinen Wohngebietes WA 4 auf der Grundlage des realen Waldverlustes anteilig zuzuordnen Der jeweilige Kostenerstattungsbeitrag verringert sich um die Kosten der im Verfahren gem § 8 des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes berechneten Waldumwandlungsabgabe (EM 12).

Anpflanzen von Gehölzen feuchter Standorte im Bebauungsplangebiet Nr. 9/1/98 "Kleiner Spreewaldpark"

Innerhalb des "Kleinen Spreewaldparkes" ist auf der mit D bezeichneten Teilfläche die Anpflanzung von Gehölzen feuchter Standorte zu realisieren. Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 900 m². Es sind Pflanzen der Pflanzliste C zu verwenden.

Die Kosten der Maßnahme sind nach Maßgabe einer von der Gemeinde Schöneiche aufzustellenden Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen den Flurstücken innerhalb des reinen Wohngebietes WR 5 und des allgemeinen Wohngebietes WA 4 auf der Grundlage des realen Waldverlustes anteilig zuzuordnen. Der jeweilige Kostenerstattungsbeitrag verringert sich um die Kosten der im Verfahren gem. § 8 des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes berechneten Waldumwandlungsabgabe (EM 13).

- Die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen unter Nr. 1 erfolgt entweder gem. Festsetzung/1-1 oder gem. Festsetzung 1.2.
- Ausgleich des Verlustes von 3.334 m² artenarmer Frischwiese innerhalb des allgemeinen und des reinen Wohngebietes WA 2 und WA 3, WR 1, WR 2, WR 3 und WR 4

Wiederherstellung einer Feuchtwiese im Bebauungsplangebiet Nr. 9/1/98 "Kleiner Spreewaldpark" Innerhalb des "Kleinen Spreewaldparkes" ist auf der mit C bezeichneten Fläche eine Feuchtwiese herzustellen. Dazu sind vorhandene Aufschüttungen zu beseitigen und die Fläche ist auf das ursprüngliche Geländeniveau abzusenken. Die Flächen sind zu lockern und entsprechend den örtlichen Feuchteverhältnissen mit Arten der Pflanzliste C (Feucht- und Nassstandorte) mit einer Wildstaude je m² zu bepflanzen oder entsprechendem Saatgut

Die Kosten der Maßnahme sind nach Maßgabe einer von der Gemeinde Schöneiche aufzustellenden Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen den Flurstücken innerhalb des allgemeinen und des reinen-Wohngebietes WA 2 und WA 3, WR 1, WR 2, WR 3 und WR 4 auf der Grundlage der geplanten Neuversiegelung anteilig zuzuordnen (EM 14).

Nachrichtliche Ubernahmen

- Die Straßenbäume der Berliner Straße befinden sich im Geltungsbereich der Straßenbaumschutzsatzung der Gemeinde Schöneiche vom 16.05.1997.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Berlin-Friedrichshagen (Rechtsverordnung der Landesregierung Brandenburg zur "Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen" vom 20.02.2001/GVBL. II Nr. 4, S.46) Pflanzlisten

Pflanzlisten

Ulmus laevis

Ulmus minor

Sambucus nigra

Bäume Feldahorn Acer campestre Spitz-Ahorn Acer platanoides i.S. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Carpinus betulus Hain buche Crataegus laevigata Rot-Dorn Crataegus monogyna Weiß-Dorn Fagus sylvatica Rotbuche Malus domestica Kultur-Apfel

Obst in alten Sorten Vogel-Kirsche Prunus avium Pyrus communis Kultur-Birne Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Salix i.S. Weide I.S. Sorbus aucuparia Eberesche Tilia cordata Winter-Linde

Pflanzliste B: Sträucher Feld-Ahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Cornus sanguine a Roter Hartriege Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Weiß-Dorn Euonymus europaea Gem. Spinde Istrauch Ligustrum i.S. Liguster Johannisbeer Hunds-Rose Rosa canina Wild-Brombeer Rubus fruticosus

Pflanzliste C: Ersatzpflanzungen im Plangebiet Kleiner Spreewaldpark

Schwarzer Holunde

Gewähnlicher Schneeball

Feld-Ulme

Flatter-Ulme

Alnus glutinosa Schwarz-Erle Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsion Esche Quercus robus Stiel-Eiche Salix alba Sal-Weide Tilia cordata Winter-Linde Ulmus laevis Feld-Ulme

Sträucher: Feld-Ahorn Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Hartriegel Cornus stol onifero Gelbholz-Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus spec. Weißdorn Euonymus europaea Gem. Spindelstrauch Philadelphus coron. Prunus spinoso Schlehe Apfel-Rose Rosa rugosa Sambucus nigra Schwarzer Holunde Salix purpurea Purpur-Weide Salix rosmarinifolia Lavende |- Weide Salix aurita Öhrchenweide Salix viminalis Kaob-Weide Flieder Syringa vulgaris Viburnum opulus

Gräser, Stauden: Carex spec. Caltha palustris Deschampsia caes. Filipendula ulmaria Lythrum salicaria Lysimachia vulgaris Molinia caerulea Sparganium spec.

Gewöhnlicher Schneeball Seggen Sumpfdotterblume Rasenschmiel Mädesüß Blutweiderich Gilbweiderich **Pfeifengras**

Schilf

Rohrkolben