

**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 Bau NVO)
- 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 Nebenanlage 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 BauNOV)
- 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 BauNOV)
- 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 BauNOV)
- 1.9 Im Kerngebiet sind Überdeckungen von Abstandsflächen bis zu einer Fläche von 7 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

**Textliche Festsetzungen zur 1. vereinfachten Änderung**

- 1.10 Im Kerngebiet Mk GR 610 m<sup>2</sup> sind oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

**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 breittufigem Pflaster zu befestigen (Versiegelungsgrad 50 %).
- 4.2. Folgende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen (Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht), wobei überwiegend einheimische Laubbaum- 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: Ersatzzahlung für eine straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzung in der Tasdorfer Straße im Ortsteil Klein- Schönebeck der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (14.980 €)
  - E2: Alleebaumpflanzungen an Straßen des Ortes (55 Starkbäume)
  - E3: Entsiegelung einer Fläche in der naturräumlichen Region mit Kosten bis zu 10€/m<sup>2</sup> (HVE Bbg 2003) (1.799 m<sup>2</sup>)

Die Pflanzenauswahl hat aus folgender Pflanzenliste zu erfolgen:

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