Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09. 11. 1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15. 11. 1990 bis zum 21. 12. 1990.

Schöneiche, 10.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt.

Schöneiche, 10.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 16. 06. 1993 bis zum 20. 07. 1993 durchgeführt.

Schöneiche, 10.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. 06. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schöneiche, 10.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

5. Die Gemeindevertretung billigte am 24. 11. 1993 die Entwürfe zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan mit Begründungen und bestimmte deren Auslegung.

Schöneiche, 10.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit Begründung, sowie dem Grünordnungsplan, lagen vom 22. 06. 1994 bis zum 22. 07. 1994 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 15. 06. 1994 bis zum 25. 07. 1994 – durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.

Schöneiche, 10.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

7. Der katastermäßige Bestand am 27. 10. 1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schöneiche, 21.2.1995 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Vermessungsbeamter

8. Die Gemeindevertretung prüfte die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. 09. 1994. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Schöneiche, 10.01.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), und dem Grünordnungsplan, wurde von der Gemeindevertretung am 13. FEB. 1995 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schöneiche, 21.02.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom 06.02.1995 Az: ~~mit Nebenbestimmungen~~ erteilt.

Cottbus, 06.03.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — ~~Bürgermeister(in)~~

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

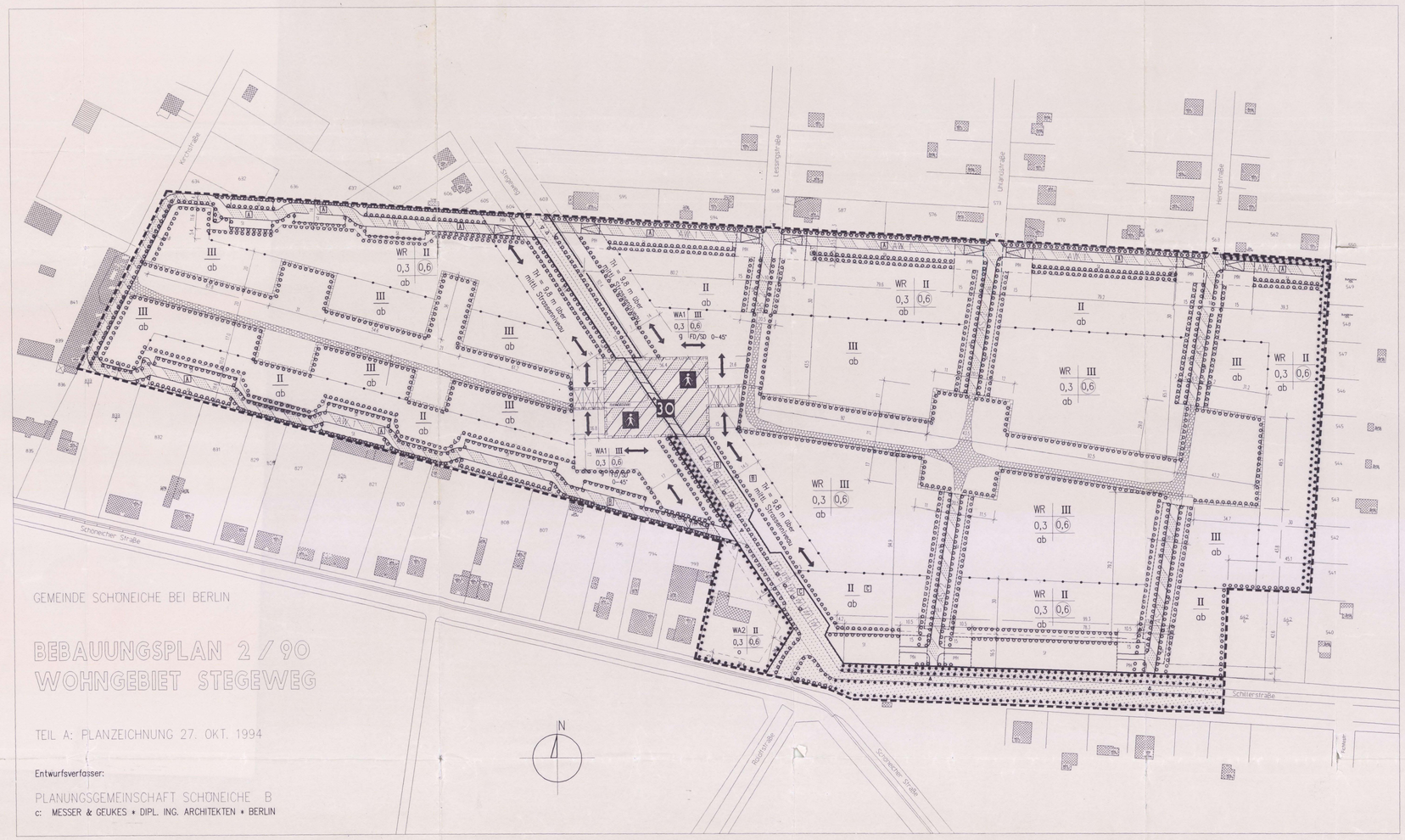
(Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Schöneiche, 19.04.1995 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — i.V. (Unterschrift) — Bürgermeister(in)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 31.03.1995 im Amtsblatt und als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.03.1995 bis zum 18.04.1995 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung trat am 30.03.1995 inkraft.

Schöneiche, 19.04.1995 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — i.V. (Unterschrift) — Bürgermeister(in)



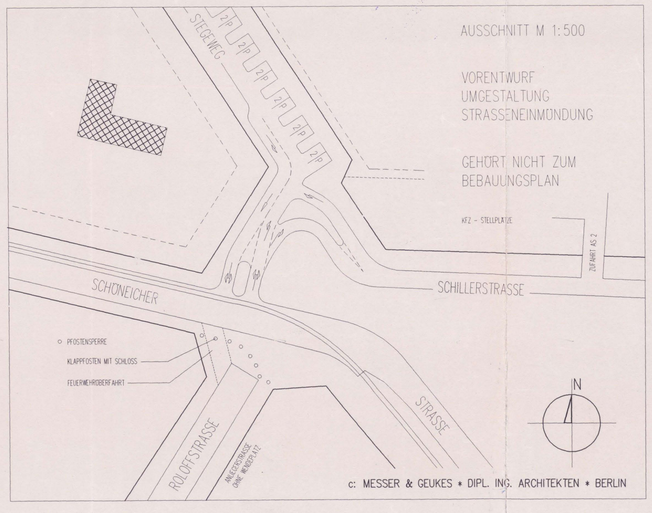
GEMEINDE SCHÖNEICHE BEI BERLIN

BEBAUUNGSPLAN 2 / 90
WOHNGEBIET STEGEWEG

TEIL A: PLANZEICHNUNG 27. OKT. 1994

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖNEICHE B
c: MESSER & GEUKES * DIPL. ING. ARCHITEKTEN * BERLIN



AUSSCHNITT M 1:500

VORENTWURF
UMGESTALTUNG
STRASSENEINMÜNDUNG

GEHÖRT NICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

c: MESSER & GEUKES * DIPL. ING. ARCHITEKTEN * BERLIN

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1. **Zentraler Grünbereich**
   Je 150 m² Grünfläche ist ein standortgerechter Solitärbaum zu pflanzen.
   Zierrasenflächen und Zierbeete sind bis 10% der Grünfläche zugelassen.

2. **Wohnstraßen und Stellflächen**
   In Lessing-, Uhland- und Herderstraße sind mittelkronige standortgerechte Laubbäume im Abstand von 8-12 m in alleenartigem Charakter anzupflanzen.
   Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer Solitärbaum anzupflanzen.
   Die mit AW 1 bezeichneten Wohnstraßen und Stellplätze sind mit Laubholzhecken und Solitärbäumen zu bepflanzen.
   Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind bei Wegen und Plätzen Materialien mit geringen Abflußbeiwerten (< 0,6) zu verwenden.
   Die Ableitung des Niederschlagswassers von Wegen und Stellplätzen hat über Versickerungsmulden und Gräben in die angrenzenden Grünflächen zu erfolgen.

3. **Stegeweg**
   Im Stegeweg ist eine Allee aus großkronigen Bäumen mit Pflanzabständen von 8 -12 m anzulegen. Als Mindestgröße müssen die Baumscheiben 8 m² Fläche einnehmen.

4. **Naturnahe Hecken**
   In den Parkplatzbereichen sind zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken freiwachsende Laubholzhecken (mind. 3 m Breite) und kleinkronige Bäume (2. Ordnung) anzupflanzen.

5. **Blumenwiesen**
   Auf ca. 20% der Grünfläche sind artenreiche Blumenwiesenbereiche herzustellen.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN OHNE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

6. **Wohnungsnaher Grünbereich**
   Auf 25 % der Vegetationsflächen sind standortgerechte, heimische Pflanzen anzupflanzen.
   Auf jeweils 150 m² Grünfläche ist ein standortgerechter Solitärbaum zu pflanzen.
   Vorgärten dürfen nicht als Stell-, Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.
   Zierrasenflächen und Zierbeete sind bis 20% der Grünfläche zulässig.
   Wege- und Terrassenflächen sind auf einen maximalen Flächenanteil von 25 % zu beschränken und mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu belegen.

7. **Fassadenbegrünung**
   Mindestens 15 % der Außenwandflächen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

8. **Spielbereiche**
   Die Spielbereiche sind gemäß DIN 18034 und DIN 7926 auszuführen.

9. **Parkbuchten**
   Pro 4 Parkbuchten ist ein hochstämmiger, einheimischer Solitärbaum zu pflanzen.
   Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

10. **Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser**
    Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

LEGENDE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

AUFTRAGNEHMER:

HORTEC GbR
Garten-, Landschafts- und Stadtplanung
Diplom-Ingenieure * Freie Landschaftsarchitekten
Christa Ringkamp * Hans Jürgen Pröbster * Matthias Janßen

Hufelandstraße 22 10407 Berlin Tel.: 030 / 421 12 45 Fax: 030 / 421 12 46	Dorfstraße 47 06786 Reinsen bei Wörlitz Tel.: 0172 / 300 33 75

Maßstab: 1:1000	Bearbeiter: Bergander	Datum: Oktober 94	letzte Änderung: 27.10.94

GEMEINDE SCHÖNEICHE BEI BERLIN

BEBAUUNGSPLAN 2 / 90
WOHNGEBIET STEGEWEG

mit örtlichen Bauvorschriften

Zeichenerklärungen – Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- III — Zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 — Zulässige Grundflächenzahl
- (0,6) — Zulässige Geschoßflächenzahl
- TH — Zulässige Traufhöhe in (m)

3. Bauweise (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ab — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- P — öffentliche Stellplätze
- Fussweg, Radweg
- Einfahrt
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die Allgemeinh.
- Fußgängerbereich
- befahrbarer Wohnweg
- 30 — >> ZONE 30 << zulässige Höchstgeschw. 30 km/h

5. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Pflanz- und Einfriedungsgebotgebot

6. Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

- Baugrenze
- St — Kraftfahrzeug-Stellplätze
- PH — Baugrenze für eingeschoßiges Pförtnerhaus mit Durchfahrt. Höhe der Durchfahrt mindestens 4 m. Breite der Durchfahrt mindestens 3 m

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hinweis auf Durchfahrt oder Durchgang im Erdgeschoss mit Feuerwehrzufahrt, Höhe mindestens 3,5 m, Breite mindestens 3 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

- Mindestanforderung für Feuerwehr- und Rettungswegflächen
- A — Flächenbezeichnung: AS 2 Anliegerstraße; AW 1 Anliegerweg

Textliche Festsetzungen:

1. Die Stellplätze St mit ihren Zufahrten zu den Gebieten A sind mindestens 0,5 m unterhalb des vorhandenen Geländeniveaus anzulegen.
2. Die öffentlichen Stellplätze B und C am Stegeweg dürfen auf die Zahl der notwendigen Stellplätze der überbaubaren Grundstücksflächen B und C angerechnet werden.
3. Die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen darf nur so ausgeführt werden, daß Regenwasser versickern kann.
4. In Bereichen offener und geschlossener Bauweise darf die Bebauungstiefe 20 m, bei abweichender Bauweise 50 m nicht überschreiten. Die Bebauungstiefe ist von den Baugrenzen ab zu ermitteln.
5. In offener Bauweise dürfen Gebäude nicht länger als 50 m sein. Bei abweichender Bauweise dürfen Gebäude dann länger als 50 m sein, wenn diese durch im EG offene, ein- oder mehrgeschossig überbaute Durchgänge oder Durchfahrten in Abschnitte von längstens 50 m unterteilt sind. Im Sinne der Abstandsflächenregelung gem. Paragraph 6 Abs. 3 der Landesbauordnung sind mehrere Gebäude, die mit einem solchen ein- oder mehrgeschossigen Durchgang verbunden sind, wie ein Gebäude zu beurteilen. Eine Überdeckung von Abstandsflächen derart miteinander verbundener Gebäude ist zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Nutzung von Ebenen oberhalb des Dachgeschosses, auch wenn es Vollgeschoß ist, unzulässig. Das ausgebaute Dachgeschoß darf i. Sl. der BauNVO und der BauO Vollgeschoß sein, wenn es von einem zum Stegeweg traufständigen Satteldach mit Gauben und einer maximalen Traufhöhe von 9,8 m über der mittleren Höhe der befestigten Fahrbahn des Stegeweges, umschlossen wird. Die Dachneigung darf hier 1 :1 (oder 45°) nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in Paragraph 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 8. Dezember 1986 bezeichneten Art enthalten, außer kraft.

Datum: 12. MAI 1993 — letzte Änderung: 27. OKT. 1994 — geändert: 13. FEB. 1995

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖNEICHE B
c: MESSER & GEUKES * DIPL. ING. ARCHITEKTEN * BERLIN

N

Maßstab 1: 1000

0 5 25 50 m

BLATTFORMAT: DIN A0

CAD/OB/OB-PLAN-DIN