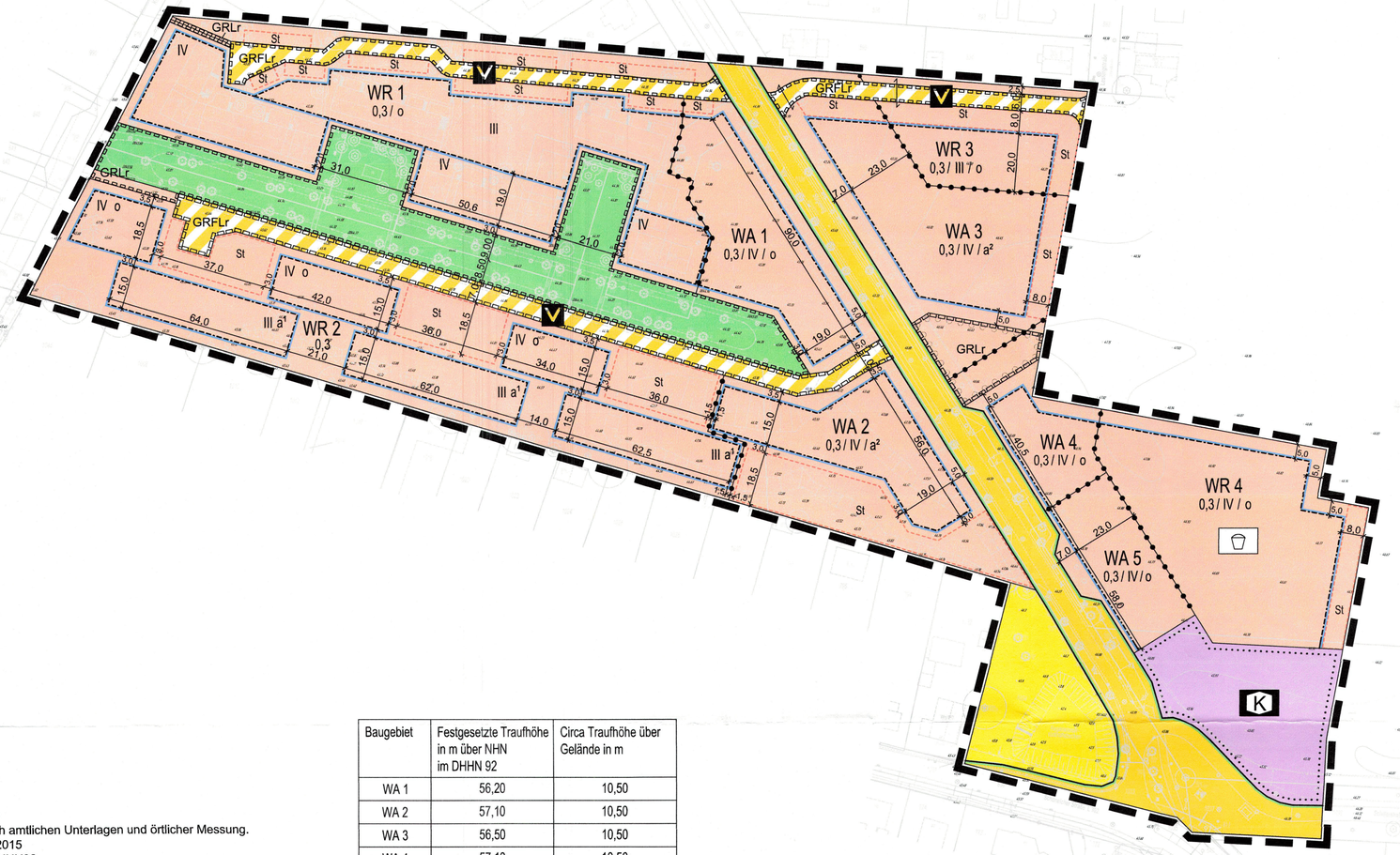
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Baugebiet	Festgesetzte Traufhöhe in m über NHN im DHHN 92	Circa Traufhöhe über Gelände in m
WA 1	56,20	10,50
WA 2	57,10	10,50
WA 3	56,50	10,50
WA 4	57,10	10,50
WA 5	56,80	10,50

Planunterlage:
Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung.
Gemessen 07.2015
Höhenbezug DHHN92
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Anja Junge
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin im Land Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
WR — **REINES WOHNGEBIET** (§ 3 BauNVO)
WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
K — **ZWECKBESTIMMUNG KITA**
0,30 — **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,30
III — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
(§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. III

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o — **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a¹ — **ABWEICHENDE BAUWEISE 1** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
offene Bauweise mit Längenbeschränkung 20 m.
a² — **ABWEICHENDE BAUWEISE 2** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
V — **- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

PIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
hier: Regenrückhaltebecken

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
GRFLr — Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrecht
GRLr — Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht

SPIELPLATZ

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St — **STELLPLÄTZE**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist das vierte Geschoss als Dachgeschoss mit Satteldach auszubilden.
In dem reinen Wohngebiet WR 2 ist in den Baufenstern, mit der Festsetzung vier Vollgeschosse, das vierte Geschoss als Dachgeschoss mit Satteldach auszubilden.
In dem reinen Wohngebiet WR 2 ist in den Baufenstern, mit der Festsetzung drei Vollgeschosse, das dritte Geschoss als Dachgeschoss mit Satteldach oder als Staffelgeschoss auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
4. Die Festsetzung zum Höchstmaß für bauliche Anlagen (Traufhöhe) bezieht sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. In den Gebieten mit abweichender Bauweise 1 (a1) können Gebäude in offener Bauweise bis zu einer Länge von 20 m errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO)
6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise 2 (a2) können Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO)
7. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrenzen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Wohngebietes WR 2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO)

Grünfestsetzungen

9. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die innerhalb der Baugebiete anzulegenden Stellplätze mit ihren Zufahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. In den Wohngebieten ist pro angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm (3x v) anzupflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume außerhalb der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen werden angerechnet, ebenso die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 anzupflanzenden Bäume für die Gliederung von Stellplätzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25. a) BauGB)
11. In privaten Grünflächen und in den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen ist pro angefangene 150 m² Grünfläche oder Grundstücksfläche ein standortgerechter Solitärbaum (Hochstamm) mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, (3x v) zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume in den Grünflächen und in den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25. a) BauGB)
12. Das auf den Dachflächen innerhalb des Baugebietes, den privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist in ein Mulden-Rigolen-System zu versickern, die Versickerungsfähigkeit ist dabei durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Sofern Niederschlagswasser darüber hinaus von den privaten Flächen in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden soll, ist die Einleitung mit der Gemeinde abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
13. Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25. a) BauGB)
14. Im südlichen und nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches ist eine durchgängige Hecke mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25. a) BauGB)

Verkehr

15. Die Flächen GRFLr sind mit einem Geh-, Radfahr- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
16. Die Flächen GRLr sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

HINWEISE

Verkehrsfläche
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Artenschutz
Die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung und Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europäisch geschützten Arten (alle Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-RL) festgestellt werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Baumaßnahme unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahme ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Pflanzliste

Die nachfolgende Liste enthält geeignete einheimische, standortgerechte, klimaangepasste Baum- und Straucharten, die für die festgesetzten Pflanzungen zu verwenden sind.

Pflanzliste 1 (Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre	Sorten der festgesetzten Arten sind zulässig, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen. Obstbäume als Hochstämme in Sorten sind zulässig.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	
Hänge-Birke	Betula pendula	
Hain-Buche	Carpinus betulus	
Amberbaum	Liquidamber styraciflua	
Wildapfel	Malus sylvestris	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	
Feld-Ulme	Ulmus minor	
Kornelkirsche	Cornus mas	

Sowie Arten der Gattungen:

Eiche-	Quercus
Erle	Alnus
Mehl- u. Vogelbeeren	Sorbus
Rot-, Weißdorn u.a.	Crataegus
Esche	Fraxinus
Linde	Tilia
Rot- u. weiß blühende Kastanie	Aesculus
Birne	Pyrus

Pflanzliste 2 Sträucher

Feld-Ahorn	Acer campestre	Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier	Steinweichsel	Prunus mahaleb
Haselnuss	Corylus avellana	Wildrosen in Arten	Rosa spec.
Sauerdorn	Berberis vulgaris	Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Cornus mas	Kornelkirsche	Beerensträucher	Rubus u. Ribes
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Sal-Weide	Salix caprea
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus levigata	Besenginster	Sarothamnuis scoparius
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Wolliger Schneeball-	Viburnum lantana
Färber-Ginster	Genista tinctoria	Hainbuche-	Carpinus betulus
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Rotbuche-	Fagus sylvatica
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Eibe-	Taxus baccata
		Liguster-	Ligustrum vulgare

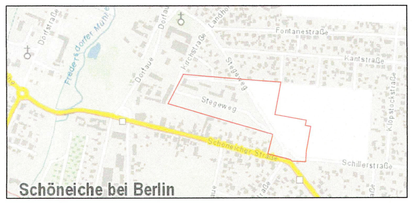
VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Schöneiche bei Berlin, den 2.10.2016 Siegel Anja Junge ÖbVI
2. Der Bebauungsplan 2/90 „Wohngebiet Stegeweg", 1. Änderung im Teilbereich West, Stand: 01.09.2016, wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 24.02.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Satzung beschlossen.
Schöneiche bei Berlin, den 13.10.2016 Siegel Heinrich Jüttner Bürgermeister
3. Die Satzung des Bebauungsplanes 2/90 „Wohngebiet Stegeweg", 1. Änderung im Teilbereich West, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Schöneiche bei Berlin, den 13.10.2016 Siegel Heinrich Jüttner Bürgermeister
4. Der Bebauungsplan 2/90 „Wohngebiet Stegeweg", 1. Änderung im Teilbereich West, ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 2 vom 24.10.2016 mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1, 2 sowie (4); § 215 (1) BauGB wurde hingewiesen. Mit der o. g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Schöneiche bei Berlin, den 25.10.2016 Siegel Heinrich Jüttner Bürgermeister
5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 2/90 „Wohngebiet Stegeweg" im Teilbereich West ist Bestandteil des Bebauungsplanes 2/90 „Wohngebiet Stegeweg".
Schöneiche bei Berlin, den 13.10.2016 Siegel Heinrich Jüttner Bürgermeister

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Bebauungsplan 2/90 "Wohngebiet Stegeweg", 1. Änderung im Teilbereich West

Übersichtskarte M. 1:10.000



M. 1:1.000 (A1) Stand: 01.09.2016

0 10 50 100m

LOESSE