

Teil A Planzeichnung



Plangrundlage: ÖbVI Dipl.-Ing Martin Ullner, Friedrichshagener Straße 1, 15566 Schöneiche bei Berlin vom 20.03.2017

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiete – WR (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 135,3 m² Grundfläche der baulichen Anlage (Hauptanlage)
GR 204,4 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
GR 226,3 m²

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II = zwei Vollgeschosse
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

O Offene Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Maßangaben

Darstellungen der Planunterlage

<p>Im Übrigen gelten die Zeichenschrift für Vermessungsrisse sowie die Planzeicherverordnung.</p>	<p>----- Begrenzung des Baugrundstücks</p> <p> Vorhandene bauliche Anlage</p> <p> Vorhandene vollflächige Verkehrsfläche</p>
<p>Zeichenerklärung nach DIN 18702 und ZV-Aut</p>	<p> -15.00- Grundterrasse</p> <p> 15.00 Abstandsmaße</p> <p> 15.00 Fertigungsmasse</p> <p> #15.00 Parallellinien</p> <p> Höhenfestpunkt</p> <p> -54.32 gemessene Geländehöhe</p> <p> OKFFC= Oberkante Fertiggeböden Erdgeschoss</p> <p> OK= Oberkante</p> <p> UK= Unterkante</p> <p> DK= Deckenoberkante</p> <p> SL= Schnittlinie</p> <p> FF= Firsthöhe</p> <p> RS= Rohsohle</p>
<p> vernetzter Grenzpunkt</p> <p> 23 Flurstücknummer</p> <p> Flurstücksgrenze</p> <p> Zaun</p> <p> topografische Umrisse</p> <p> Hecke</p> <p> Nutzungsgrenzlinie</p>	<p> Beschriftung (Oberkante)</p> <p> Beschriftung (Unterkante)</p> <p> Laubbäume (Krone massstäblich)</p> <p> Nadelbäume</p> <p> L/6/7/8 Art Stamm/Kronendurch.</p> <p> Durchfahrt, Arkade</p> <p> Überdachung, offene Halle</p>
<p> Gebäudelinie</p> <p> Überdeckte Gebäudelinie</p> <p> Freifläche</p> <p> Stufenkante</p> <p> Pfostenreihen</p> <p> Schranke</p> <p> Wohnhaus</p> <p> Schlaft</p> <p> Ge</p> <p> m</p> <p> h</p> <p> FD</p>	<p> Beton</p> <p> Betonplatten</p> <p> unbefestigt Sand</p> <p> Wasser-Schleier</p> <p> Eisengeschicht</p> <p> Schalkasten</p> <p> Unterflurhydrant</p> <p> St</p> <p> M</p> <p> PD</p> <p> SD</p> <p> Z</p> <p> Sch</p> <p> Pa</p> <p> Az</p> <p> Pultdach</p> <p> Satteldach</p> <p> Zwerch</p> <p> Schiefer</p> <p> Papp</p> <p> Eternit</p>

Übersichtsplan



Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Für das Reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 2.2. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3. Sonstige textliche Festsetzungen

3.1 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
 3.2. Für jedes Wohngebäude werden 2 Wohnungen als höchstzulässige Zahl von Wohnungen festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

4. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen von 20.02.2001 (GVBl. II/01 I Nr. 04 I S. 46)

5. Hinweise

Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen der europäischen Brutvögel sowie der Fledermäuse. Die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 – 3 BNatSchG durch werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- 5.1 Brutvögel
 Zur Wahrung der Lebensraumkontinuität für die Brutvögel sind vor Beginn der Hauptbrutzeit (bis zum 28. Februar) auf dem Plangebiet folgende Nisthilfen an den verbleibenden, zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Gehölzen angebracht worden:
- ein Nistkasten für Nischenbrüter (Hausrotschwanz)
 - zwei Nistkästen für Kleinmeisen (Blau- und Kohlmeise)
 - drei Nistkästen für Stare (auch Grünspecht)
 - eine Kleiberhöhle
 - zwei Baumläuferhöhlen

- 5.2 Fledermäuse
 Zum Ausgleich für den Verlust der potentiellen Winterquartiere für Fledermäuse im Plangebiet sind folgende Maßnahmen erfolgt:
1. Einbau einer neuen Tür mit Schloss
 2. Bauliche Sicherung durch Maurerarbeiten, 4 Einbrüche in der Gewölbedecke, 4 Einbrüche in den Seitenwänden
 3. Einbringen von zusätzlichen Fledermausstrukturelementen im Keller
 4. Fällung von 2 Ahornbäumen, die auf der Gewölbedecke stehen

Fledermauskeller Grundschule Prager Straße (Flur 7, Flurstück 1907)
 1. Einbringen von zusätzlichen Fledermausstrukturelementen im Keller

Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 15])

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

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, 27.09.2018



2. Der Bebauungsplan 21/17 "Wohngebiet Goethestraße 55 D, E, F, G" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den Textfestsetzungen Teil B wurde gem. § 10 (1) BauGB am 24.07.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, 01.10.2018



3. Die Satzung des Bebauungsplanes 21/17 "Wohngebiet Goethestraße 55 D, E, F, G" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den Textfestsetzungen Teil B wird hiermit ausgefertigt.

Schöneiche bei Berlin, 01.10.2018



4. Der Bebauungsplan 21/17 "Wohngebiet Goethestraße 55 D, E, F, G" ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 12 vom 02.10.2018 mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Gemeindeverwaltung vom jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann. Auf der Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1, 2 und 4 sowie (4); § 215 (1) BauGB wurde hingewiesen. Mit der o. g. Bekanntmachung des Bebauungsplan in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, 04.10.2018



BEBAUUNGSPLAN

21/17 "Wohngebiet Goethestraße 55 D, E, F, G"



Gemeinde

Schöneiche

bei Berlin

Flur 10

Flurstücke 555, 556, 557, 581, 583, 1620

stadtblick immobilien GmbH
 Stolper Str. 6
 16549 Glienicke / Nordbahn

Satzung: Juli 2018