Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen 10 m. Dies gilt nicht für die seitlichen Abstandsflächen.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen 15 m. Dies gilt nicht für Außenwände, die unmittelbar entlang einer Baugrenze errichtet werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2.1 und WA 2.2 auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken, Garagen und Nebengebäude unzulässig.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 in einer Tiefe von 6 m, ausgehend von den Straßenbegrenzungslinien der Ulmer Straße sowie der Dresdener Straße, Garagen und Nebengebäude unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz in der Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.
Dies gilt auch für Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, deren Kronen die gekennzeichneten Flächen A und B überragen.

5.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind je Baugrundstück zwei standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen.

Pflanzliste
Zulässig sind Arten und Sorten folgender Gattungen, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen:

Ahorn	Acer
Hain-Buche	Carpinus
Buche	Fagus
Birke	Betula
Eiche	Quercus
Esche	Fraxinus
Erle	Alnus

Pflanzliste (Fortsetzung)

Linde	Tilia
Kastanie	Aesculus
Mehl- und Vogelbeeren	Sorbus
Rot-, Weißdorn u.a.	Crataegus
Ulme	Ulmus
Birne	Pyrus
Apfel	Malus
Pflaume, Kirsche u.a.	Prunus

sowie die folgenden nicht einheimischen Arten:

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Honigbaum	Sophora japonica
Esskastanie	Castanea sativa
Eisenholzbaum	Parrotia persica

5.3 Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46).

HINWEISE

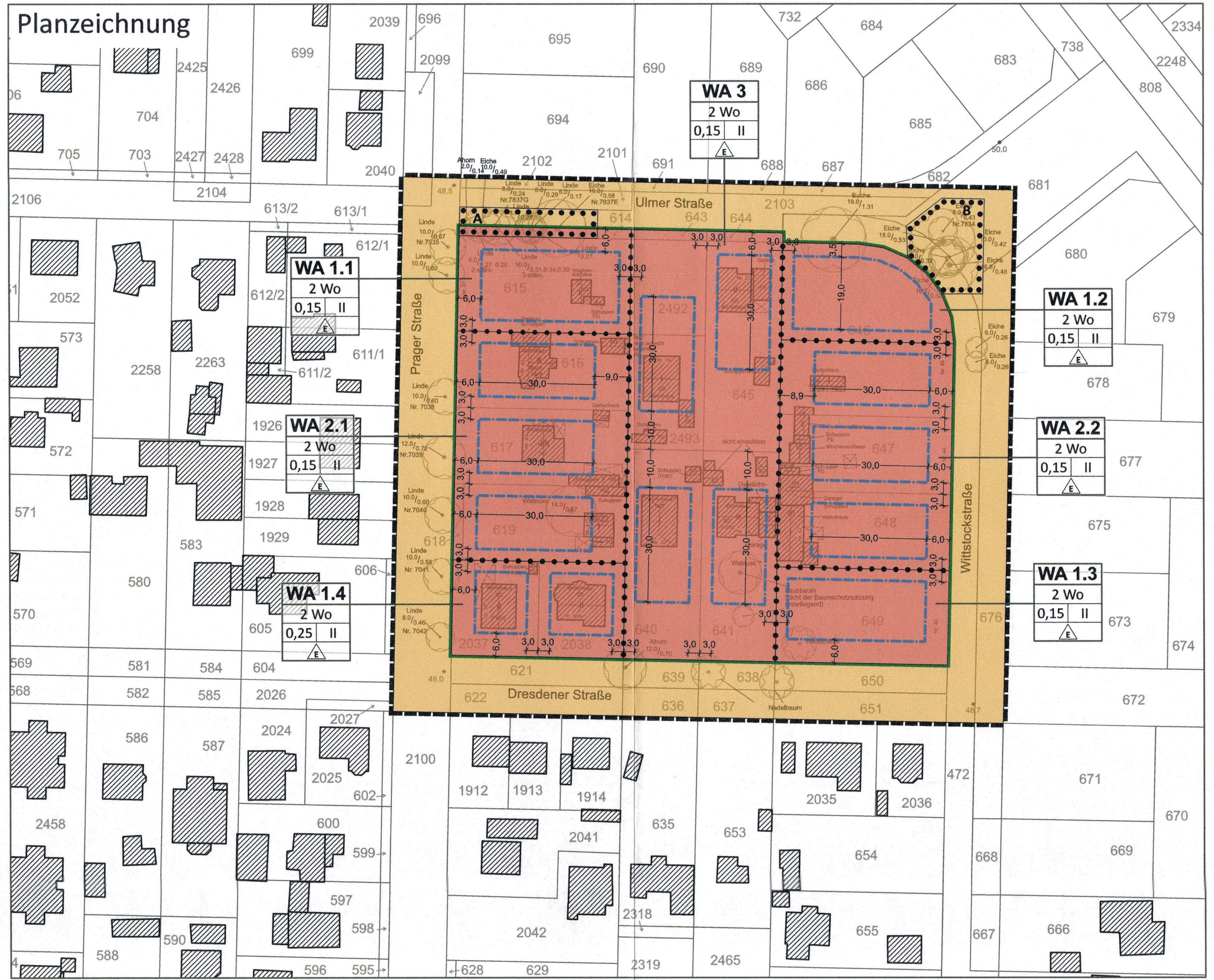
Artenschutz
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Alleenschutz Prager Straße
Die in der Prager Straße gelegenen Lindenreihen sind Teil einer Allee und unterliegen damit dem Alleenschutz nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Die Erschließung der Grundstücke ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Planzeichnung



Plangrundlage: Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHHN 2016 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree vom 03.09.2019
Stand örtliche Aufnahme: November 2018

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) (i. V. m. textl. Festsetzung 1.2)

Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Naturschutz und Landschaftspflege

A	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (i. V. m. textl. Festsetzung 5.1)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung von Baugebieten

PLANUNTERLAGE
(ohne Festsetzungscharakter)

II	Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
	Flurstücksgrenzen
48	Flurstücksnummern
◦ 48.7	Höhenangaben in Metern über NHN

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

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. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 9.9.21 .

Beeskow, den 9.9.2021 — Siegelabdruck — i.A. [Unterschrift] Unterschrift
~~T. Fischer~~ S. Kramer (Sachgebietsleiter ~~Vermessung~~ Kataster/Geoinfo)
Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan 24/18 „Wohngebiet Ulmer / Wittstock- / Dresdener / Prager Straße“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin am 07.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den 10.09.2021 — Siegelabdruck — Unterschrift
Ralf Steinbrück, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 07.09.2021 übereinstimmt.

Ausgefertigt am 10.09.2021 — Siegelabdruck — Unterschrift
Ralf Steinbrück, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.10.2021 im Amtsblatt Nr. 14 der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 15.10.2021 in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, den 18.10.2021 — Siegelabdruck — Unterschrift
Ralf Steinbrück, Bürgermeister

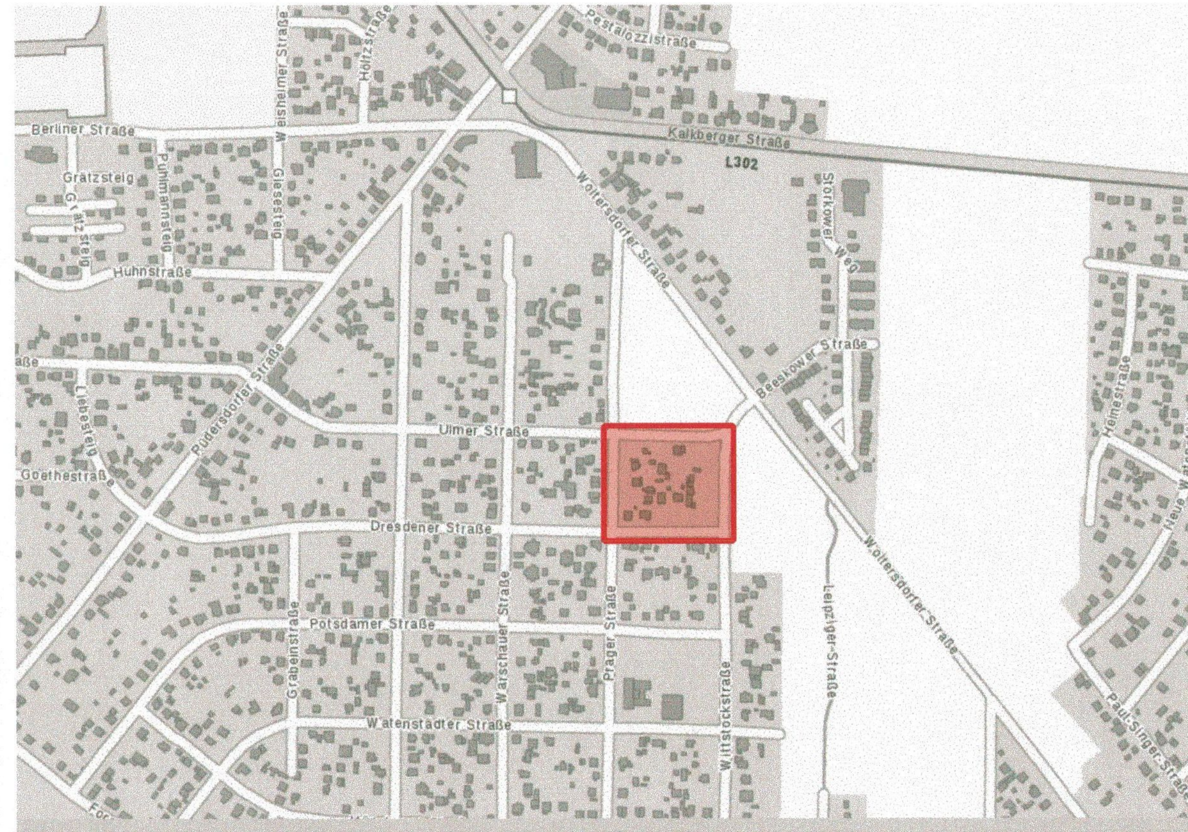


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Gemeindegebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG https://bb-viewer.geobasis-bb.de/)

Titel:
B-Plan 24/18 „Wohngebiet Ulmer / Wittstock- / Dresdener / Prager Straße“

Plangeber:
Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfaue 1
15566 Schöneiche bei Berlin

Auftragnehmer:
mayerwittig
Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus
Tel. 03 55 / 28 91 34 0
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: Satzung

Datum	Maßstab	Plangröße	Gezeichnet
02.08.2021	1:1.000	970 x 297 mm	JN