TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. **Die Gebäudehöhe wird mit 10 m über Straße festgesetzt.**

   (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1BauGB i.V. mit § 16 Abs. 1 BauNVO)

2. **Die in der Planzeichnung für das Gewerbegebiet getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt im Bereich der Otto-Lilienthal-Straße (47,10 m ü. NHN, DHHN92). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen sind bis zu einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Höhe zulässig.**

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3. **Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.**

   (§ 9 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Ausgleichsmaßnahmen

4. **Im Gewerbegebiet sind innerhalb der bebaubaren Grundstücke insgesamt 15 Stk. einheimische Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 3 x v., in der auf das Bauende folgende Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme A 1). Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.**
   Die Bäume verteilen sich auf die innerhalb des Baugebietes liegenden Grundstücksteile folgendermaßen:
   Flurstück 174: 5 Stück
   Flurstück 176: 5 Stück
   Flurstück 299: 3 Stück
   Flurstücke 179 und 293: je 1 Stück

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. **Die umlaufenden Grünflächen entlang der Außengrenze des Plangebietes (im Osten 12 Meter breit, im Süden, Westen und Norden je 7 Meter) sowie die Grünflächen entlang der Straße (3,5 Meter breit) sind mit Feldgehölz umlaufend so zu bepflanzen, dass ein geschlossener Gehölzsaum entsteht. Die Feldgehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzstreifen entlang der Straße können durch Zufahrten unterbrochen werden, jedoch nur bis zu 40% ihrer Länge (Ausgleichsmaßnahme A 2).**
   Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. **Auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich entlang der Werner-von-Siemens-Straße (Flurstück 290) ist als Ausgleich für Vegetationsverlust und Versiegelung eine flächige Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern von insgesamt 246 m² vorzunehmen. Diese ist dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 5). Es sind Sträucher der Pflanzliste 3 zu verwenden.**

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. **Als Ausgleich baubedingter Beeintächtigungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Otto-Lilienthal-Straße mindestens 20 m² der Straßennebenflächen wieder mit Ruderalflur auszustatten und dauerhaft extensiv zu pflegen (Mahd 1x jährlich) (Ausgleichsmaßnahme A 4).**

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. **Als Ersatz für den Vegetationsverlust auf den Bauflächen des Gewerbegebietes sind innerhalb der Gemarkung Schöneiche 92 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 3 x v., inkl. 2-jähriger Entwicklungspflege, zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme E 1). Auf die Ausgleichsmaßnahme E 1 kann auch die Entsiegelung einer Fläche angerechnet werden, wobei für einen Baum 50 m² zu entsiegeln sind. Der monetäre Wert in Höhe von insgesamt 23.920 € ist der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige auf ein zweckgebundenes Ökokonto zu überweisen. Die Gemeinde sichert die Realisierung durch Beschluss der Gemeindevertretung ab.**

   (§ 9 Abs. 1a BauGB)

9. **Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme E 1 werden auf die Baugrundstücke wie folgt verteilt:**
   Flurstück 174: 11.960 € entspricht 46 Baumpflanzungen oder 2.300 m² Entsiegelung
   Flurstück 176: 6.500 € entspricht 25 Baumpflanzungen oder 1.250 m² Entsiegelung
   Flurstück 299: 3.380 € entspricht 13 Baumpflanzungen oder 650 m² Entsiegelung
   Flurstück 179: 1.040 € entspricht 4 Baumpflanzungen oder 200 m² Entsiegelung
   Flurstück 293: 1.040 € entspricht 4 Baumpflanzungen oder 200 m² Entsiegelung

   (§ 9 Abs. 1a BauGB)

HINWEISE

Erneuerbare Energien

Das Plangebiet eignet sich für eine Erdwärmeversorgung. Diese wird empfohlen. Verpflichtungen zum Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten ergeben sich aus dem EEWärmegesetz.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in geeigneter Weise nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig.
(§§ 11 und 12 BbgDSchG)

Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16/10 "Gewerbegebiet Otto-Lilienthal-Straße" gelten die Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I,S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14 S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10 Nr. 17)

PFLANZLISTE 1

Bäume:

Traubeneiche	**Quercus peraea**
Feldahorn	**Acer campestre**
Hainbuche	**Carpinus betulus**
Bergahorn	**Acer pseudoplatanus**
Winterlinde	**Tilia cordata**
Hängebirke	**Betula pendula**
Zweigriffliger Weißdorn	**Crataegus laevigata**
Resista-Ulme	**Ulmus spec.**
Gemeine Esche	**Fraxinus excelsior**

PFLANZLISTE 2

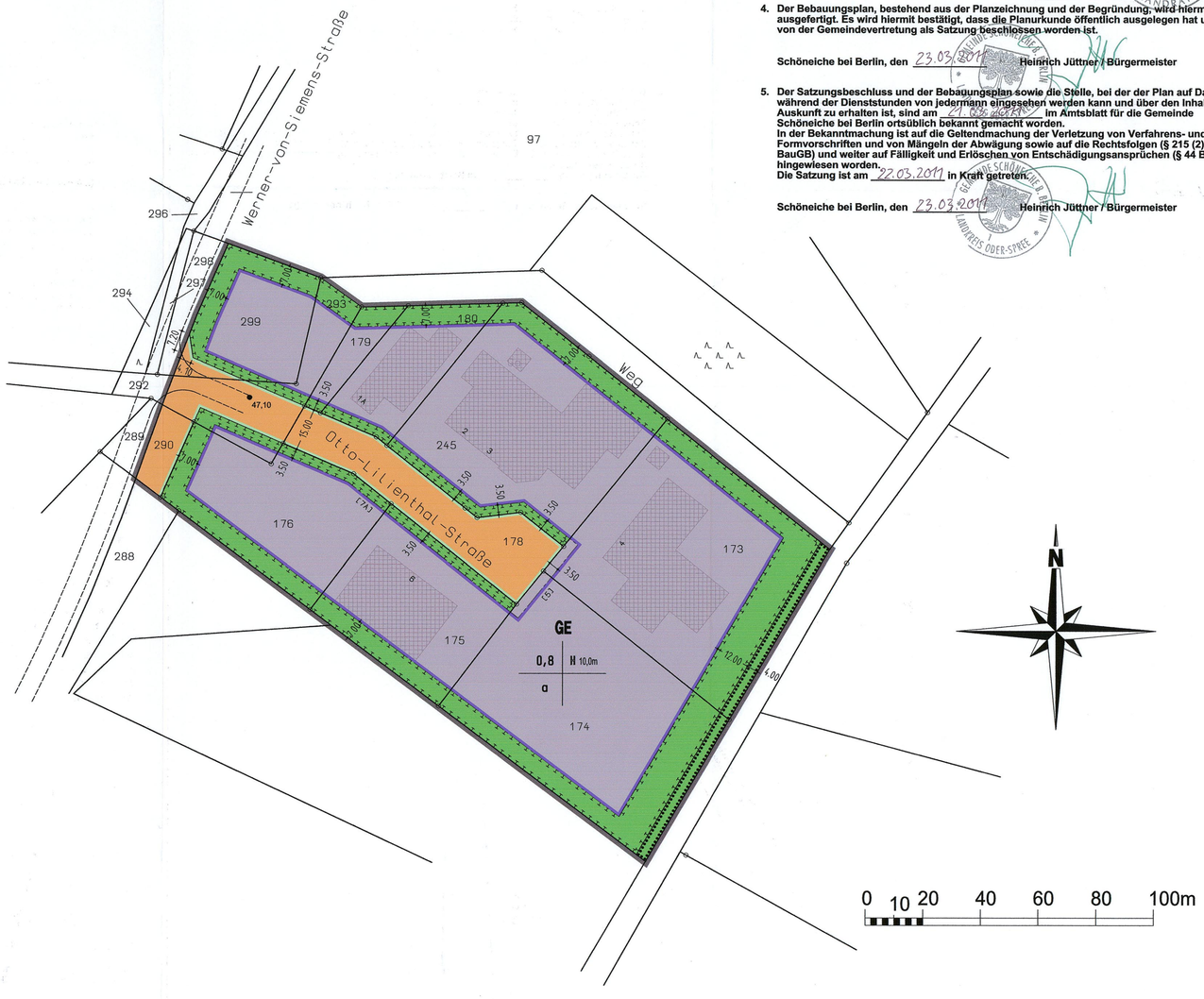
Gehölze:

Roter Hartriegel	**Cornus sanguinea**
Gewöhnliche Heckenkirsche	**Lonicera xylosteum**
Wildapfel	**Malus sylvestris**
Wildbirne	**Pyrus pyraster**
Schlehe	**Prunus spinosa**
Feldahorn	**Acer campestre**
Gemeiner Schneeball	**Viburnum opulus**
Korbweide	**Salix viminalis**
Kreuzdorn	**Rhamnus cathartica**
Europäisches Pfaffenhütchen	**Euonymus europaea**
Gemeine Hasel	**Corylus avellana**
Hainbuche	**Carpinus betulus**
Hundsrose	**Rosa canina**

PFLANZLISTE 3

Sträucher:

Roter Hartriegel	**Cornus sanguinea**
Purpurweide	**Salix purpurea**
Gewöhnlicher Schneeball	**Viburnum opulus**
Gemeine Hasel	**Corylus avellana**
Gewöhnliche Heckenkirsche	**Lonicera xylosteum**
Gewöhnliche Felsenbirne	**Amelanchier ovalis**
Filzrose	**Rosa tomentosa**



VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse:

1. **Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin am 23.07.2010 erfolgt.**

   Schöneiche bei Berlin, den 23.03.2011 **Heinrich Jüttner / Bürgermeister**

2. **Die Gemeindevertretung hat am 12.01.2011 die im Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und im Einzelnen darüber abgestimmt.**

   Schöneiche bei Berlin, den 23.03.2011 **Heinrich Jüttner / Bürgermeister**

3. **Der Bebauungsplan wurde am** 23.02.2011 **von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.**

   Schöneiche bei Berlin, den 23.03.2011 **Heinrich Jüttner / Bürgermeister**

VERFAHREN:

1. **Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 14.06.2010, haben in der Zeit vom 09.08.2010 bis einschließlich 10.09.2010 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.**

   Schöneiche bei Berlin, den 23.03.2011 **Heinrich Jüttner / Bürgermeister**

2. **Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom 28.07.2010 der Entwurf des Bebauungsplanes zur Stellungnahme übergeben (§ 4 (2) BauGB). Ebenso wurden sie über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.**

   Schöneiche bei Berlin, den 23.03.2011 **Heinrich Jüttner / Bürgermeister**

3. **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Mai 2010 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 4. März 2011 **(Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree)**

4. **Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegen hat und von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden ist.**

   Schöneiche bei Berlin, den 23.03.2011 **Heinrich Jüttner / Bürgermeister**

5. **Der Satzungsbeschluss und der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am** 21.03.2011 **im Amtsblatt für die 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 (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am 22.03.2011 **in Kraft getreten.**

   Schöneiche bei Berlin, den 23.03.2011 **Heinrich Jüttner / Bürgermeister**

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

   GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

   0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
   H 10,0m — Höhe baulicher Anlagen über festgesetzten Höhenbezugspunkt
   47,10 — Höhenbezugspunkt in m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

   a — Abweichende Bauweise
   Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

   Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstaben a), b) BauGB)

   Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6)
   Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Nutzungsschablone

   GE
   0,8 | 10,0m
   a
   Baugebiet
   GRZ | Maximale Bauhöhe
   Bauweise

Aus der Planunterlage

Gebäudebestand

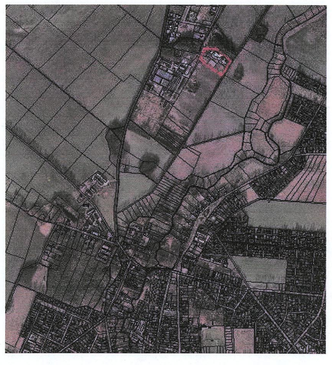
Flurstücksgrenzen

174 — Flurstücksnummern

Sonstige Darstellungen

Fahrbahn in Planung

Plangrundlage: ALK Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Stand: Mai 2010
Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92



Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Bebauungsplan Nr. 16/10 "Gewerbegebiet Otto-Lilienthal-Straße"

Maßstab 1:1000 | 20.01.2011 | Gemeindeverwaltung Bauamt

H/B = 594 / 841 (0.50m²)