

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. 1 BauGB 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 Beeinträchtigungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Otto-Lilienthal-Straße mindestens 20 m² der Straßenebenenflächen 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.

PFLANZLISTE 1

Bäume:

Traubeneiche
Feldahorn
Hainbuche
Bergahorn
Winterlinde
Hängebirke
Zweiggriffliger Weißdorn
Resista-Ulme
Gemeine Esche

Quercus peraea
Acer campestre
Carpinus betulus
Acer pseudoplatanus
Tilia cordata
Betula pendula
Crataegus laevigata
Ulmus spec.
Fraxinus excelsior

PFLANZLISTE 2

Gehölze:

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Heckenkirsche
Wildapfel
Wildbirne
Schlehe
Feldahorn
Gemeiner Schneeball
Korbweide
Kreuzdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Gemeine Hasel
Hainbuche
Hundsrose

Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Pyrus pyraeaster
Prunus spinosa
Acer campestre
Viburnum opulus
Salix viminalis
Rhamnus cathartica
Euonymus europaea
Corylus avellana
Carpinus betulus
Rosa canina

PFLANZLISTE 3

Sträucher:

Roter Hartriegel
Purpurweide
Gewöhnlicher Schneeball
Gemeine Hasel
Gewöhnliche Heckenkirsche
Gewöhnliche Felsenbirne
Filzrose

Cornus sanguinea
Salix purpurea
Viburnum opulus
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Amelanchier ovalis
Rosa tomentosa