

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten ist ein drittes Vollgeschoss nur zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, welches im Dachraum errichtet wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

3. Abweichende Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Abweichende Bauweise
In den Mischgebieten wird als Bauweise festgesetzt:
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Anlagen darf höchstens 35 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Seite der Dorfstraße, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie/Baugrenze, sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 und § 23 BauNVO)
- 3.3 Auf der nicht überbaubaren, innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzung sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 und § 23 BauNVO)

4. Immissionsschutz

- 4.1 Besondere Gliederung innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind auf den umgrenzten Flächen "KLMNK" und "OPQRO" keine Aufenthaltsräume zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO)
- 4.2 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile (bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) nachfolgende Luftschalldämm-Maße (R'w, res in dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) einhalten:

für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile	
- mit Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien:	mindestens 40 dB
- mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches:	mindestens 35 dB
- mit Büroräumen und ähnliches:	mindestens 30 dB
für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile	
- mit Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien:	mindestens 45 dB
- mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches:	mindestens 40 dB
- mit Büroräumen und ähnliches:	mindestens 35 dB
für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile	
- mit Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien:	mindestens 50 dB
- mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches:	mindestens 45 dB
- mit Büroräumen und ähnliches:	mindestens 40 dB

Ausnahmsweise kann eine Minderung der in Satz 1 festgesetzten Luftschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird als der Außenlärmpegel, der für die Berechnungen im Bebauungsplanverfahren maßgeblich war. Für den Nachweis ist die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan"¹⁾ zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

¹⁾ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17/12 "Gutsdorf Schöneiche-südlicher Teil, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 13. September 2013 (Abschluss am 2. Oktober 2013)

4.3 Grundrissgestaltung von Gebäuden

Zum Schutz vor Lärm müssen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete in Gebäuden, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V liegen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die von der Dorfstraße/Schöneicher Straße abgewandt sind. In den Baugebietsteilen, in denen Satz 1 dieser Festsetzung nicht umgesetzt werden kann, sind zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung die Aufenthaltsräume von Wohnungen nach Satz 1 mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung gelten nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Grünfestsetzungen

Auf der innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzung ist der vorhandene Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.2 Fläche "ABCDEFA"
Die Fläche "ABCDEFA" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der östlich der Linie BCDE angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 228 und 229, Flur 1, Gemarkung Schöneiche) und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.3 Fläche "GHIJG"
Zur Herstellung des Geh- und Radweges ist auf der Fläche "GHIJG" die Errichtung einer Überquerung des Grabens (Brücke) zulässig. Der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Grabens ist zu sichern. Weiterhin ist die Fläche "GHIJG" mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Auf den Baugrundstücken der Mischgebiete, die an die Dorfstraße angrenzen, dürfen Dächer von Gebäuden nur als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer errichtet werden. Diese festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Dachteile und für Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die hinter die Hauptanlagen zurücktreten oder von der Dorfstraße nicht einsehbar sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

- 7.2 Auf den Baugrundstücken der Mischgebiete sind die Gebäude, die straßenseitig an die Dorfstraße angrenzen, traufständig zu errichten, das heißt die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße auszurichten. Diese festgesetzte Gebäudestellung gilt nicht für Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die hinter die Hauptanlagen zurücktreten oder von der Dorfstraße nicht einsehbar sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG²⁾
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl. II/01, [Nr. 04], S.46) innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen.

²⁾ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20])

TECHNISCHER HINWEIS

Die DIN 4109 wird in der Gemeindeverwaltung von Schöneiche (Bauamt) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 2. April 2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2. April 2014 gebilligt.
- Schöneiche bei Berlin, 06.05.2014 (Datum/Siegel) Heinrich Jüttner, Bürgermeister
2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom Juli 2012 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Neuenhagen bei Berlin, 06. MAI 2014 (Datum/Stempel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
3. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Schöneiche bei Berlin, 06.05.2014 (Datum/Siegel) Heinrich Jüttner, Bürgermeister
4. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. ...T... vom ...14...Mai... 2014 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, 15.05.2014 (Datum/Siegel) Heinrich Jüttner, Bürgermeister