

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Im Geltungsbereich sind Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6, § 7 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO)
- 1.3 Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze im Kerngebiet (MK) unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. §12 Abs.6 BauNVO)
- 1.4 Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.5 Im Mischgebiet (Mi) ist die maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.6 Ein Überschreiten der nördlichen Baugrenze im Kerngebiet (MK) wird für technische Vorbauten bis zu 1,8 m auf einer Breite von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 Abs. 3 Satz 2 BauNOV)
- 1.7 Ein Überschreiten der westlichen Baugrenze im Kerngebiet (MK) wird für Vorbauten bis zu 1,6 m auf einer Breite von 7,5 m, insgesamt bis 15 m ausnahmsweise zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 Abs. 3 Satz 2 BauNOV)
- 1.8 Ein Überschreiten der westlichen Baugrenze im Kerngebiet (MK) wird für Vordächer ausnahmsweise zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23 Abs. 3 Satz 2 BauNOV)
- 1.9 Im Kerngebiet sind Überdeckungen von Abstandsflächen bis zu einer Fläche von 7 m² ausnahmsweise zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

2. Gestaltung

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Satz 2 BbgBO)

3. Flächen für Abfallentsorgung

- 3.1 Die festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung (3 m x 11 m) dient dem Aufstellen von Wertstoffbehältern. (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

4. Festsetzungen im Bebauungsplan zur verbindlichen Planung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nach § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

- 4.1. Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze sind undurchlässig zu befestigen. Die Mischverkehrsflächen und Plätze sind max. mit einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässig, Gehwege sind maximal mit breitfugigem Pflaster zu befestigen (Versiegelungsgrad 50 %).
- 4.2. Folgende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen (Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht), wobei überwiegend einheimische Laubbaum- und Strauch-Arten der heutigen potenziell-natürlichen Vegetation zu verwenden sind (siehe Pflanzenliste).
 - A/G1: Baumreihen an den Kfz-Stellplätzen und am Mittelweg (18 Bäume)
 - A/G2: Baumpflanzungen in den Grünflächen (3 Bäume)
 - A/G3: Baumpflanzungen auf der Fläche des Biergartens (mindestens 6 Bäume)
 - E1: Ersatzzahlung für eine straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzung in der Tasdorfer Straße im Ortsteil Klein- Schönebeck der Gemeinde Schöneiche bei Berlin (14.980 €)
 - E2: Alleebaumpflanzungen an Straßen des Ortes (55 Starkbäume)
 - E3: Entsigelung einer Fläche in der naturräumlichen Region mit Kosten bis zu 10€/m² (HVE Bbg 2003) (1.799 m²)

Die Pflanzenauswahl hat aus folgender Pflanzenliste zu erfolgen:

Standort:	Bäume:	Sträucher:
auf standort-eigenem Boden	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Bastard-Eiche (<i>Quercus robur x petraea</i>) Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>) Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Sand-Birke (<i>Carpinus betulus</i>) Hainbuche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>) Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) Elsbeere Einheimische Kirschen in Arten und Sorten (<i>Prunus spec.</i>)	Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Wildrosen in Arten und Sorten Schwarzer Holunder (<i>Rosa spec.</i>) Sambucus (<i>Sambucus nigra</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

- 4.3. Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind in der Tabelle -Kompensationserfordernis pro Flurstück und Eigentümer- festgesetzt.

5. Sonstige Festlegungen im Geltungsbereich

- 5.1 Im Geltungsbereich dieses B-Plans treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Kompensationserfordernis pro Flurstück und Eigentümer

Eigentümer	Flurstück	Eingriff		Kompensationserfordernis Bezeichnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		
		Versiegelung [m²]	Baumverlust (Baumnummer)	Ersatzzahlung [€] (260 € je 50 m²)	Entsiegelung [m²] (Kostenschätzung nach HVE Bbg 2003)	Baumpflanzung (12 – 14 cm Stammumfang) [Anzahl]
privat	1335	1385 (Vollversiegelung)		7.280,-		
			128, 137, 139			14 A/G 1 u. A/G 2
		150 (80 %ige Teilversiegelung)				2 A/G 3
		269 (50 %ige Teilversiegelung)				3 A/G 3
Kommune	530 Biergarten	10 (80 %ige Teilversiegelung)				1 A/G 3
		397 (Zufahrten)	114 (Vollversiegelung)	520,-		
	1335 (Marktplatz)	70 (80 %ige Teilversiegelung)			56 (Kosten bis 560,- €)	
		530	365 (Vollversiegelung)		365 (Kosten bis 3650,- €)	
			105, 106, 107			6 A/G 1
		187 (80 %ige Teilversiegelung)			150 (Kosten bis 1500,- €)	
		293 (50 %ige Teilversiegelung)			147 (Kosten bis 1470,- €)	
	1710 teilweise	669 (Vollversiegelung)			669 (Kosten bis 6690,- €)	
			138			13 A/G 1 u. E 2
		76 (50 %ige Teilversiegelung)			38 (Kosten bis 380,- €)	
privat	1689	1004 (Vollversiegelung)			1004 (Kosten bis 10.040,- €)	
			124, 127, 144, 145, 146, 147			43 E 2
		176 (50 %ige Teilversiegelung)			88 (Kosten bis 880,- €)	

Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20.02.2001.
2. Mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale ist zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG anzuzeigen. Entdeckte Bodendenkmale sowie die Entdeckungsstätte sind 1 Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach § 11 Abs. 4 BbgDSchG abgabepflichtig.
3. Mit Bauanzeige oder Bauantrag für Vorhaben im Plangebiet ist ein Fällantrag zu stellen um im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Belange des Artenschutzes gesondert zu untersuchen.
4. Mit Bauanzeige oder Bauantrag für Vorhaben in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist ein Fällantrag zur Regelung des erforderlichen Kompensationsbedarfes (Umweltbericht, Tabelle 28: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Baumverluste) zu stellen.
5. Entsigelungsmaßnahmen als Ersatz für die Versiegelung und den Funktionsverlust von Boden sowie zum Ausgleich des Wasserhaushaltes im Mi2 (707 m²) werden laut Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom 21.07.2010 in der naturräumlichen Region vorgenommen.