erfahrensvermerke zur Aufstellung (nachrichtlich)

Die Gemeindevertretung hat am 29.08.91 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist in der Zeit vom 16.04.92 bis 04.05.92 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11.09.92 hat in der Zeit vom 15.12.92 bis 20.01.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11.09.92 hat in der Zeit vom 02.10.92 bis 02.11.92 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeindevertretung hat am 26.05.93 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 24.05.93 hat in Zeit vom 10.06.93 bis 13.07.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 28.05.93 bis 14.07.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 18.06.92 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am 17.09.93 als richtig bescheinigt.

9. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.08.93 wurde von der Gemeindevertretung am 25.08.93 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.08.93 gebilligt.

10. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.12.93 erteilt.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 29.12.93 bis 27.01.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.12.93 in Kraft getreten.

II. Verfahrensvermerke zur 1. vereinfachten Änderung (nachrichtlich)

1. Der katastermäßige Bestand am 30.11.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am 23.01.95 als richtig bescheinigt.

2. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 Abs. 1 BauGB) wurde am 24.08.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

3. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 20.01.95 bis 06.02.95 durch Aushang und im Amtsblatt Nr. 2/95 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.01.95 in Kraft getreten.

III. Verfahrensvermerke zur 2. vereinfachten Änderung

1. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB am 30.11.94 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Schöneiche, den 08.05.1996

(Siegelabdruck) (Unterschrift) Stellv. Bürgermeister

2. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.96 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.02.96 gegeben worden.

Schöneiche, den 08.05.1996

(Siegelabdruck) (Unterschrift) Stellv. Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen der Beteiligten, die widersprochen haben, am 27.03.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schöneiche, den 08.05.1996

(Siegelabdruck) (Unterschrift) Stellv. Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand am 02.03.96 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schöneiche, den 02.05.96

(Siegelabdruck) Vermessungsstelle (Unterschrift) Stellv. Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.96 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Schöneiche, den 08.05.1996

(Siegelabdruck) (Unterschrift) Stellv. Bürgermeister

6. Die Genehmigung der Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.06.96 Az. 610-913/BP-Schöneiche/1 mit Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Schöneiche, den 25.06.96

(Siegelabdruck) (Unterschrift) Stellv. Bürgermeister

7. Der Erteilung der Genehmigung für die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 05.07.1996 bis 22.07.1996 durch Aushang und im Amtsblatt Nr. 7/96 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 08.07.1996 in Kraft getreten.

Schöneiche, den 09.08.1996

(Siegelabdruck) (Unterschrift) Stellv. Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

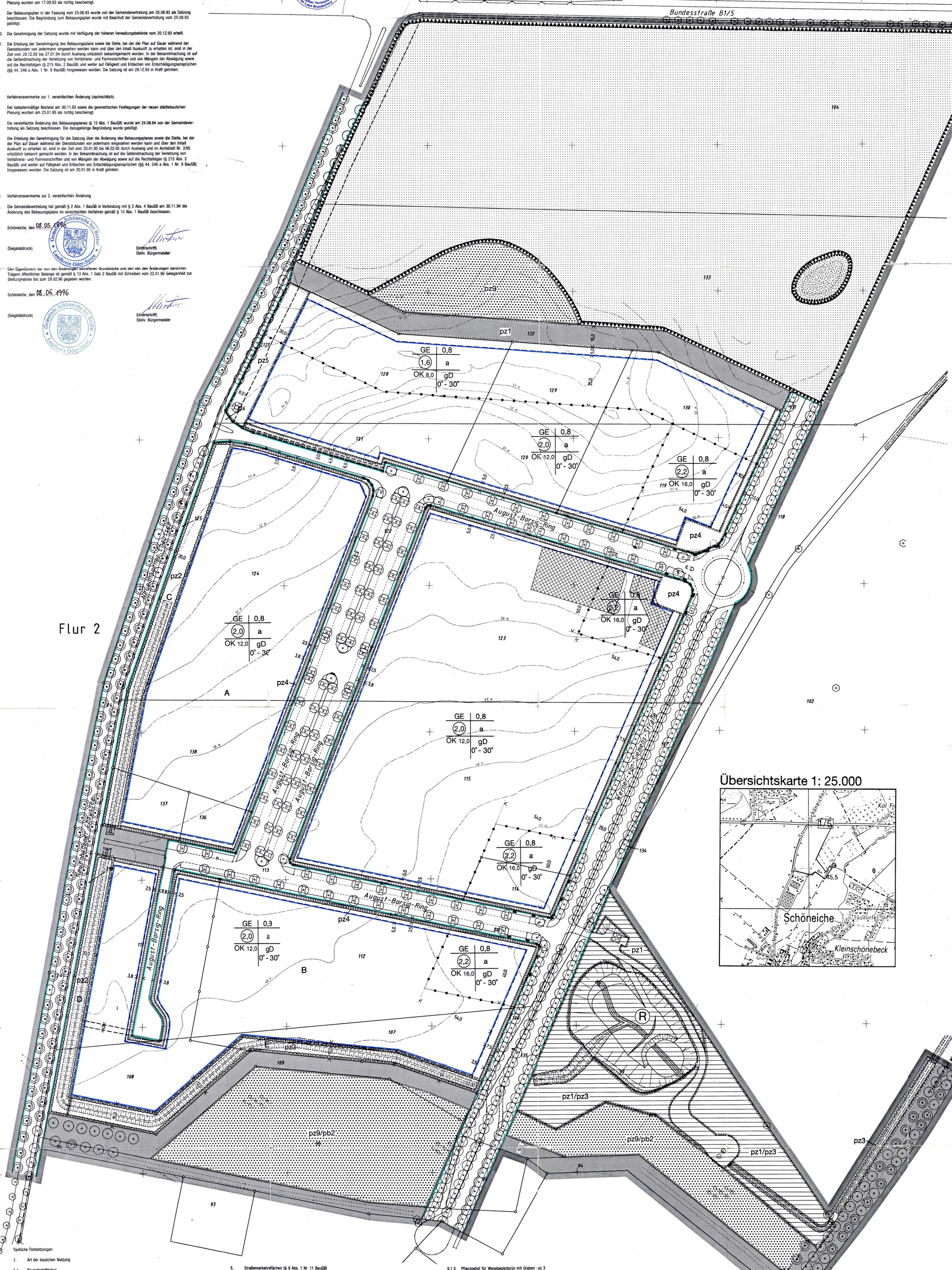
Schöneiche, den 16.11.2004 Heinrich Jüttner Bürgermeister Siegel

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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. Die Satzung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung rückwirkend (§ 214 Abs. 4 BauGB) zum 08.07.1996 in Kraft gesetzt worden.

Schöneiche, den 16.11.2004 Heinrich Jüttner Bürgermeister Siegel

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 1/91 „Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 1. Bauabschnitt" ist Bestandteil des Bebauungsplanes 1/91 „Gewerbegebiet Schöneiche-Nord, 1. Bauabschnitt".

Schöneiche, den 16.11.2004 Heinrich Jüttner Bürgermeister Siegel



Ausgefertigt am 08.05.1996

Gemeinde Schöneiche bei Berlin Landkreis Oder-Spree

Stellv. Bürgermeister

Stellv. Vorsitzender Gemeindevertretung

Bebauungsplan 1/91
"Gewerbegebiet Schöneiche-Nord"
1. Bauabschnitt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet	GE | 0,8	Grundflächenzahl GRZ
Geschoßflächenzahl	(2,2) | a	Abweichende Bauweise
Höchstmaß der Gebäudeoberkante in Metern	OK 16,0 | gD 0° - 30°	Geneigtes Dach mit Mindest- und Höchstmaß der Dachneigung

- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- (R) Regenwasserrückhaltebecken
- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
- Anpflanzen eines Baumes
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (Pflanzbindung)
- Erhaltung eines Baumes
- pz2 / pb2 Bezeichnung der Art des Pflanzgebotes (pz) und der Pflanzbindung (pb)
- Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (§ 32 Bbg NatSchG), die keiner Bodennutzung unterliegt (Ackersoll)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
- Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aufgestellt 25. August 1993
1. Änderung 24. Januar 1994
2. Änderung 27. März 1996

Übersichtskarte 1: 25.000

Maßstab 1: 1000

Meter 25 50 100

N

Gemeinde Schöneiche
Brandenburgische Straße 40
15566 Schöneiche

Bearbeitung:
Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner
Kurfürstendamm 35, 10719 Berlin

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebietsflächen
1.1.1 Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
1. Öffentliche Betriebe gemäß Abs. 2 Nr. 1 sind nicht zulässig.
2. Anlagen für sportliche Zwecke gem. Abs. 2 Nr. 4 sind nur zulässig, wenn sie ausnahmslos in Gebäuden betrieben werden.
3. Die Anlagen gem. § 8 Abs. 3, Nr. 2 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der Gebäude/Gebäudeabschnitte richtet sich nach der jeweiligen Erdgeschoßfußbodenhöhe; diese wird entsprechend der Höhe der Oberkante des Fahrbahnbelags der Erschließungsstraßen jeweils gegenüber der Mitte der Gebäude/Gebäudeabschnitte festgesetzt. Von ihr kann nach oben und unten bis zu 1 m abgewichen werden.

2.2 Gebäudehöhe
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen, durch Planeinschrieb festgesetzt als Höchstmaß für die Gebäudeoberkante, wird von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe aus gemessen.

Diese Höhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten ausnahmsweise um max. 3 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 10 % der überbauten Fläche nicht überschreitet und klimatische/ städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

2.3 Garagengeschoßflächen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
Zur Erhaltung von privaten Grünflächen können die Flächen notwendiger Stellplätze oder Garagen innerhalb von Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche als Ausnahme unberücksichtigt bleiben, wenn die entsprechenden Flächen auf den Grundstücken als Grünflächen zusätzlich angelegt werden und entsprechend der Festsetzung Ziff. 9.1.10 bepflanzt werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO, § 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO bzw. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO)

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen mit Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

4.3 Ebenerdige Stellplätze sind einzugrünen und in nicht bodenversiegelnden Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurplatten o.ä.) herzustellen. Das Verhältnis von Traggerüst und unbefestigter Fläche muß dabei mindestens 1:1 betragen. Nach jedem 5. Stellplatz ist ein großkroniger heimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten.

4.4 Pro Baugrundstück dürfen die Grundstückszufahrten an der Grenze, wenn nicht anderweitig festgesetzt, eine Breite von 12,0 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall aus betriebstechnischen Gründen und bei Eckgrundstücken eine weitere Ein-/Ausfahrt angelegt werden, wenn gestalterische Ausgleichsmaßnahmen i.S. von Ziff. 9.1.4 und 9.1.5 getroffen werden.

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

5.1 Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen gilt als Richtlinie.

5.2 Im Baugenehmigungsverfahren können die auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen realisierten Stellplätze bis zum jeweiligen, dem Grundstück zugeordneten Anteil zum Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze herangezogen werden.

5.3 Im Bereich erforderlicher Grundstückszufahrten können die Stellplätze auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfallen. Sollten Stellplätze entfallen, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für den Stellplatznachweis herangezogen wurden, sind sie zu ersetzen.

6. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 17 bzw. 18a BauGB)
Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (ca. 8 ha) sind flächig verteilte Aufschüttungen von durchschnittlich 1 m Höhe, aber max. 55 m ü. NN zulässig. Die Ausformung der Erdmodellierung ist landschaftsgerecht auszuführen. Das heißt, die einzeitbedingte Morphologie des Planungsgebietes mit ihren sanften Hügeln ist nachzuempfinden.
Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung muß gewährleistet sein. Hierfür ist ein Rekultivierungsplan auszuarbeiten, der eine abschnittsweise Auffüllung/Rekultivierung vorsieht. Alle erdbau- und verfahrenstechnischen Aspekte, die beim pfleglichen Umgang mit dem Naturgut Boden geboten sind, müssen im Rahmen des Rekultivierungsplanes dargelegt werden.
Für die Auffüllung ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub aus dem Planungsbereich Gewerbegebiet Schöneiche Nord für die Abschnitte 1-3 (insg. ca. 80.000 cbm Boden) zulässig.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 25 b BauGB)

7.1 Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken möglichst naturnah auszubauen und weitgehend zu bepflanzen und zu begrünen.

7.2 Auf den Flächen C, D und E (Grabenverlauf) ist ein offener Graben zur Versickerung und Ableitung von Regenwasser anzulegen, landschaftsgerecht auszubilden und zu unterhalten.

8. Flächen für Leitungsrechte (§ 9I Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die als Flächen für Leitungsrechte gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

9. Grünordnung: Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Begrünung der öffentlichen und privaten Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 a+b BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO bzw. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO)

9.1 Pflanzbindungen, Pflanzgebote

9.1.1 Pflanzgebote für waldartige Randeingrünung - pz 1
(siehe GOP, Ziffer 7)
Auf den mit pz 1 festgesetzten Flächen sind zum Zwecke der Ortsrandgestaltung die Gehölzarten des Kiefern-/Eichen-/Hainbuchenwaldes zu pflanzen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste 1).

9.1.2 Pflanzgebot für straßenbegleitgrün mit Graben - pz 2
(siehe GOP, Ziffern 9 und 10)
Die mit pz 2 festgesetzten Flächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten. Sie sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und dürfen nicht als Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden. Auf der Ostseite des Grabens sind standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzliste 2) zu pflanzen und zu unterhalten.

9.1.3 Pflanzgebot für Wegebegleitgrün mit Graben - pz 3
(siehe GOP, Ziffern 9 und 10)
Die mit pz 3 festgesetzten Flächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten. Sie sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und dürfen nicht als Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden. Beiderseits des Grabens sind standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzliste 2) zu pflanzen und zu unterhalten.

9.1.4 Pflanzgebot für Vorgärten - pz 4
(siehe GOP, Ziffer 5)
Die mit pz 4 festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und dürfen nicht als Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden. Je 150 m² Vorgartenfläche sind mindestens ein großkronger, heimischer Baum (siehe Pflanzliste 3) oder zehn heimische Sträucher (siehe Pflanzliste 4) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten und -wege.

9.1.5 Pflanzgebot für Straßenbegleitgrün - pz 5
(siehe GOP, Ziffer 7)
Die mit pz 5 festgesetzten Flächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten. Sie sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und dürfen nicht als Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden. Je 100 m² Begleitgrünfläche sind mindestens 10 heimische Sträucher (siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen und zu unterhalten.

9.1.6 Pflanzgebot/Pflanzbindung für Alleen
(siehe GOP, Ziffer 3)
Entlang der Neuenhagener Chaussee und des Fredersdorfer Weges ist der Baumbestand zu erhalten und zu ergänzen. An der Neuenhagener Chaussee sind Stieleichen (Quercus robur), am Fredersdorfer Weg der vorhandenen Zusammensetzung entsprechende Arten zu verwenden. Beschädigte Gehölze sind zu behandeln.

9.1.7 Pflanzgebot für Verkehrsgrün, öffentliche Parkplätze und sonstiges Straßenraumbegleitgrün auf öffentlichen Flächen - pz 7 (siehe GOP, Ziffer 6)
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind alle nicht als Fahrbahn, Stellplatz, Grundstückszufahrt, Rad- oder Gehweg genutzten Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine Einbindung und Gliederung der Stellplätze durch Pflanzflächen mit Bäumen ist vorzunehmen. Bei Senkrechtstellung der Parkplätze soll - falls im Plan nicht anderweitig festgesetzt - nach mindestens jedem vierten Stellplatz ein Baumquartier mit einem Hochstamm (Stammumfang mindestens 18/20 cm eingerichtet werden, bei Längsaufstellung nach mind. jedem zweiten Stellplatz (siehe Pflanzliste 3, im Anhang). Zur Unterpflanzung der Hochstämme sind Sträucher und robuste, boxendeckende Stauden (siehe Pflanzliste 4, im Anhang) zu verwenden. Zur Begrünung von Tiefgaragen sind geeignete, landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden. Durch entsprechende Substratmächtigkeiten und Modellierungen sollen die Möglichkeiten zur Pflanzung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen geschaffen werden.

9.1.8 Pflanzgebot für groß- und kleinkronige Einzelbäume - pz 8
(siehe GOP, Ziffern 14 bis 16)
Die im Plan durch Kreissignatur festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen oder standortgerechten Hochstämmen (siehe Pflanzliste 3, im Anhang) zu bepflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang der Bäume muß in 1 m Höhe mindestens 18/20 cm betragen. Die Eichen entlang der Magistrale müssen die Qualität von Alleebäumen besitzen und einen Stammumfang von 20/25 cm aufweisen.
Die Standorte der einzelnen Bäume müssen einen Wurzelraum von mindestens 2 cbm gewährleisten. Die Lage der Standorte ist bindend, sie kann jedoch zugunsten von Zufahrten und Zuwegen um maximal 2,0 m beidseitig verschoben werden.

9.1.9 Waldflächen - pz 9/pb 2
(siehe GOP, Ziffern 2 und 8)
Auf den mit pz 9/pb 2 festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Waldflächen zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen; auf der mit pz 9 festgesetzten Fläche ist eine Waldfläche anzulegen.

9.1.10 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind aus gestalterischen Gründen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 300 m² Grundstücksfläche (über- und nichtüberbaubar) sind mindestens 1 großkroniger, heimischer Baum oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen, die Gehölze der Vorgärten können nicht angerechnet werden.

10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Fredersdorfer Weg (Allee mit Eichen u.a.)
(s. GOP, Ziffer 17.2)
Die vorhandene, wassergebundene Decke ist zu erhalten, ggf. zu sanieren. Der gesamte Bereich ist mit seinem derzeitigen, extensiven Nutzungscharakter zu erhalten, um den gegebenen Biotopverbund mit der Niederung des Mühlenfließes und der Senitz selbst aufrechtzuerhalten.

10.2 Dachentwässerung
(siehe GOP, Ziffer 11)
Das auf den Dachflächen der Baugebietsflächen A und B anfallende Regenwasser ist durch erdüberdeckte Rigolen zu den Flächen C, D und E - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - abzuleiten. Bei Grundstücken, die nicht an die Flächen C, D oder E grenzen, ist eine Ableitung in die Regenwasserkanalisation zulässig.

11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1, 2 und 4 BauO bzw. § 89 Abs. 1 und Abs. 8 Nr. 1 BbgBO)

11.1 Dachgestaltung
(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO bzw. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Die Dachform wird gemäß Planeinschrieb mit einer zulässigen Dachneigung von 0 - 30 Grad festgesetzt. Andere Dachformen (Tonnen u.ä.) sind ausnahmsweise zulässig.

11.2 Werbeanlagen, Automaten
(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauO bzw. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BbgBO)
Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgebot unzulässig. Anlagen mit wechselndem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 83 Abs. 2 Nr. 1 BauO bzw. § 89 Abs. 1 Nr. 6 BbgBO sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

11.3 Einfriedungen
(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO bzw. § 89 Abs 1 Nr. 5 BbgBO)

11.3.1 Auf den mit pz 4 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen unzulässig.

11.3.2 Auf den mit pz 2 und pz 3 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nur auf deren äußerer Begrenzung sowie quer zum Grabenverlauf und nur als optisch durchlässige Zäune sowie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Hinweise

Zu diesem Plan gehören Pflanzlisten (siehe Anhang zur Begründung).

Den Bauvorlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen der einzelnen Grundstücke ein Freiflächen-Gestaltungsplan einschließlich Pflanzplan beizufügen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplante Bäume (Pflanzbindungen und -gebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen darzustellen (BauVorlVO v. 2.4.1984, GesBl S. 262, I.V.m. § 11 LBO). Die Berücksichtigung der Darstellungen in diesem Plan ist der Baugenehmigungsbehörde bei der Schlußabnahme nachzuweisen.

Zeichenerklärung für Amtliche Lagepläne (Auszug)

Zeichenvorschrift DIN 18702: Lagefestpunkte (ITP, AP, KP); Höhenfestpunkte (PB, MB, HP); Flurstücksgrenze; Grenzstein, Grenzzeichen; Unvermarkter Grenzpunkt; 99, 89/2 Flurstücksnummern; Zaun; Hecke; Mauer/-pfeiler; Stützmauer; Topographische Überlinie (Straßen, Gebäude, Gleise,); Nutzungsartengrenze; Holzmast; Stahlbetonmast; Stahlrohrmast; Stahlgittermast; Laterne; Elektrokasten; Telefonzelle; Oberflurhydrant; Unterflurhydrant; Zapfstelle/Hahn; Wasser-Schieber; Gas-Schieber; Einsteigeschacht; Einsteigeschacht; Kabelschacht; Einlauf; Wasserunterschacht; Laubbaum (Krone maßstäblich); Nadelbaum (Krone maßstäblich)

Bauvorlagenverordnung: Grenze des Baugrundstücks; Begrenzung der baulichen Nutzung (Bebauungsplan); Begrenzung der Abstandsfläche; Vorhandene Verkehrsfläche; Festgesetzte oder geplante Verkehrsfläche; Vorhandene bauliche Anlage; Geplante bauliche Anlage; Zu beseitigende bauliche Anlage; Grundwasserkreil; Festsetzung der baulichen Nutzung (Bebauungsplan); Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse; Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl

Allgemeines: 12.34 Meßlinie mit Längenangabe; +56.78 Meßpunkt mit Höhenangabe

Gebäudeart: Whs Wohnhaus; Bgl Bungalow; St Stall; Wkst Werkstatt; Schp Schuppen; Sch Scheune; Gwhs Gewächshaus; Ga Garage; HGa Hochgarage; TGa Tiefgarage

Dachform: FD Flachdach; PD Pultdach; SD Satteldach; ZD Zeltdach; WD Walmdach; KWD Krüppelwalmdach; MD Mansardendach; ShD Sheddach

Deckung: Zi Ziegel; Sch Schiefer; Pa Pappe; Az Eternit

Bauart: M Massivbau; H Holzbau

Bäume: H= Baumhöhe; U= Stammumfang; K= Kronendurchmesser

Vermessungsbüro Körber
Karl-Heinz Körber
Vermessungsbefugter im Land Brandenburg
Friedrichshagener Straße 14
15566 Schöneiche bei Berlin
Telefon: 030- 64 90 06 10
Telefax: 030- 64 90 06 30

Lage- und Höhenplan
Planinhalt:
Bebauungsplangebiet
Gewerbepark Schöneiche-Nord
Flur 3, Flurstücke 106-135
Auftraggeber:
Gemeinde Schöneiche
Brandenburgische Straße
15566 Schöneiche

Maßstab: 1 : 1000	
Auftrag: 94-018	
Blatt-Nr.: 1	Blattanzahl: 1
Lagesystem: 42/83	Höhensystem: NN

26.10.94	Gantner	Revisionsmessung
09.02.95	B. Körber	Revisionsmessung Wendehammer Magistrale
17.05.95	Brunner	Eintragung übernommener Grenzen (KA LOS)
24.07.95	B. Körber	Revisionsmessung Stichstraße Baufeld Süd-West
21.09.95	Brunner	DGM, Planzusammenstellung

i.V. Dubach 22.9.95