

## Teil B: Textfestsetzungen

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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]) soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

### 1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### 2. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 und § 23 BauNVO).

### 3. Größe der Baugrundstücke

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Baugrundstücke eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> als Höchstmaß aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

### 4. Verkehrsflächen

Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

### 5. Maßnahmen zum Ausgleich

5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehölzflächen herzustellen durch:

- Strauchpflanzungen mit einer Gesamtfläche von mindestens 2.132 m<sup>2</sup>. Pflanzdichte: mindestens 1 Stück pro 2 m<sup>2</sup>, Pflanzenqualität: Baumschulware, zu pflanzende Arten: siehe Pflanzliste "Sträucher";
- die Pflanzung von 40 Laubbäumen. Pflanzenqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16/18 cm, zu pflanzende Arten: siehe Pflanzliste "Bäume".

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Maßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften.

5.2 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zu erstatten:

- Die Ausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 werden den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vollständig zugeordnet.
- Die Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen (Ersatzmaßnahmen E 1 - Gemarkung Schöneiche, Flur 6, Flurstück Nr. 115 und Ersatzmaßnahme E 2 - Gemarkung Schöneiche, Flur 11, Flurstücke 843 und Teilflächen aus Flurstücke 845, 909 und 1064) werden den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vollständig zugeordnet.
- Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden auf die zugeordneten Baugrundstücke gemäß ihrer zulässigen überbaubaren Grundfläche nach Maßgabe § 19 Abs. 2 und 4 Satz 2, erster Halbsatz BauNVO verteilt.
- Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb.
- Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

(§§ 135a und 135b BauGB)

Die Festsetzung dient der Regelung der Verteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.

5.3 Für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wasser-gebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.4 Die Befestigung in Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist bis maximal 75% der Gesamtfläche zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.5 Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

E1 An der Tasdorfer Straße zwischen Rehfelder Straße und Altlandsberger Straße (Gemarkung Schöneiche, Flur 6, Flurstück Nr. 115) ist die Pflanzung von 40 Alleebäumen durchzuführen. Pflanzenqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16/18 cm, zu pflanzende Arten: siehe Pflanzliste "Bäume". (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 und § 9 (1a) BauGB)

E2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6/2.3/12 "Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung Dorfaue 7-9 und verlängerte Kirchstraße" erfolgt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Gemarkung Schöneiche, Flur 11, Flurstücke: 843 und Teilflächen aus Flurstücke 845, 909 und 1064) die Beseitigung von baulichen Anlagen und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen auf insgesamt 1.256 m<sup>2</sup>.

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope. (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB)

## 6. Geh- und Fahrrechte

6.1 Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer der östlich angrenzenden Grundstücke (Flur 7, Flurstücke 1606 und 1610 der Gemarkung Schöneiche) zu belasten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

6.2 Die Fläche EFGHE ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer der östlich angrenzenden Grundstücke (Flur 7, Flurstücke 1611 und 1612 der Gemarkung Schöneiche) zu belasten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

## 7. bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Abweichungen von der festgesetzten Hauptfstrichtung maximal bis zu 10° zulässig (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) Nr. 1 BbgBO).

### Hinweis:

Eine Ausnahme vom Alleenschutz (§ 17 BbgNatSchAG), die zur Fällung einzelner Alleebäume erforderlich wäre, wird durch das zuständige Umweltamt nicht in Aussicht gestellt. Die Erschließung der Grundstücke ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

## Pflanzliste

Die nachfolgende Liste enthält geeignete einheimische, standortgerechte, klimaangepasste Baum- und Straucharten, die für die festgesetzten Pflanzungen zu verwenden sind.

### Pflanzliste 1 (Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hain-Buche	Carpinus betulus
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Kornelkirsche	Cornus mas

Sorten der festgesetzten Arten sind zulässig, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen. Obstbäume als Hochstämme in Sorten sind zulässig.

### Sowie Arten der Gattungen:

Eiche	Quercus
Erle	Alnus
Mehl- u. Vogelbeeren	Sorbus
Rot-, Weißdorn u.a.	Crataegus
Esche	Fraxinus
Linde	Tilia
Rot- u. weiß blühende Kastanie	Aesculus
Birne	Pyrus

### Pflanzliste 2 (Sträucher)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier
Haselnuss	Corylus avellana
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus levigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildrosen in Arten	Rosa spec.
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Beerensträucher	Rubus u. Ribes
Sal-Weide	Salix caprea
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eibe	Taxus baccata
Liguster	Ligustrum vulgare

## Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

Tauche OT Lindenberg, 2.2.2016



Bohmann  
ObVI

2. Der Bebauungsplan 18/13 "Kindertagesstätte und Wohngebiet östlich der Jägerstraße", Stand 2016 wurde gem. § 10 (1) BauGB am 27.04.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, 13.05.2016



Heinrich Jüttner  
Bürgermeister