

TEIL B: TEXT

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74) und
- dem Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf 20 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren vorderen Grundstücksflächen ("Vorgartenbereich"), direkt angrenzend an die Münchener Straße und die Forststraße, dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität einzurechnen. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

6. Ausgleichsmaßnahme Waldumwandlung

6.1 Maßnahme zum Ausgleich

Zum Ausgleich des durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf den Flurstücken 1253; 1257 und 1588 erfolgenden Verlustes des Waldbestandes (Waldumwandlung) ist durch die Gemeinde Schöneiche bei Berlin eine Ersatzaufforstung zu erbringen.

Zur Ersatzaufforstung sind

- 3.700 Stück Traubeneiche/Winterlinde heimischer nachgewiesener Herkunft im Verhältnis 4/1, Qualität: 2/0 (2 Jahre Saatbeet/0 Jahre Verschulbeet), Pflanzverband: 2,0 m x 0,6 m anzupflanzen. Die Pflanzfläche ist durch einen Wildschutzzaun zu schützen und zu pflegen.

Die Aufforstung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 3 LWaldG)

6.2 Fläche zum Ausgleich/Zuordnungsfestsetzung

Die erforderliche Ersatzaufforstung nach 6.1 beträgt insgesamt 4.500 qm und ist auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche Flur 4; Flurstück 240 der Gemarkung Schöneiche vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8 Abs. 3 LWaldG)

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Forststraße 26 A (Flur 10; Flurstück 1250) und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschrift/Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bei den für das allgemeine Wohngebiet WA-2 als Höchstmaß festgesetzten drei Vollgeschossen muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachraum befinden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

9. Pflanzliste

Bei Umsetzung der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen (Pkt. 5 der Festsetzungen) sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen:

Pflanzliste Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus communis	Gem. Birne
Betula pendula	Weiß-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Juglans regia	Walnuss	Salix caprea	Sal-Weide
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus domestica	Wild-Apfel	Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Prunus avium	Vogelkirschen	Obstbäume	Hochstämme