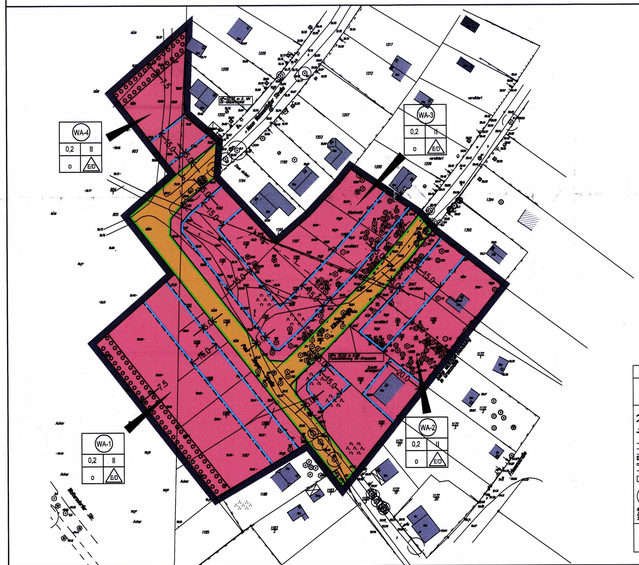
Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Bebauungsplan 14/04 "Wohngebiet Neue Watenstädter Straße/Körnerstraße/Paul-Singer-Straße"



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit

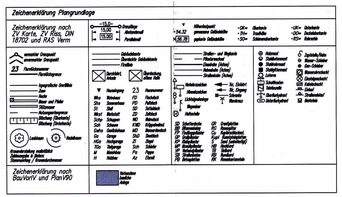
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

5 m 25 m 50 m

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

N



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II = zwei Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Planzeichen ohne Normcharakter

5,0 Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. 5,0 m

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) 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),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) und
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(1) 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. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden. Die Anwendung § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 650 qm als Mindestgröße aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

4.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten

In den Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO)

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

5.1 Straßenbäume
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 38 Laubbäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.2 Einzelbäume
In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 50 qm überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. In den Wohngebieten WA-2 und WA-3 sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Waldbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.3 Heckenpflanzungen
Die in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-4 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit mindestens 3-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind 1 Baum der Pflanzliste A mit einer Mindesthöhe von 150 cm und 30 Sträucher der Pflanzliste B mit einer Mindestgröße von 60 cm anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6. Ausgleichsmaßnahmen Waldumwandlung

6.1 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich des
- durch die Festsetzung der Verkehrsfläche für den Bau der Körnerstraße und der Paul-Singer-Straße sowie
- durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA-2 und WA-3

auf den Flurstücken 1190/2; 1191/2; 1191/3; 1191/4; 1191/5; 1191/6; 1191/9; 1191/10; 1197; 1198; 1204; 1215/2; 1396 und 2047 erfolgenden Verlustes des Waldbestandes (Waldumwandlung) sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1 zu 1,2 zu erbringen.

Die erforderlichen Ersatzaufforstungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu realisieren.
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.2 Flächen zum Ausgleich/Zuordnungsfestsetzung

Die erforderlichen Ersatzaufforstungen nach 6.1 sind auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche Flurstück 240/Flur 4 der Gemarkung Schöneiche durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung einer erforderlichen Gesamtaufforstungsfläche von 6.960 qm erfolgt folgende Zuordnung der Flächen und Aufforstungsmaßnahmen:

- Eine Aufforstungsfläche von	26	qm wird dem Flurstück	1190/2	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	22	qm wird dem Flurstück	1191/2	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	457	qm wird dem Flurstück	1191/3	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	468	qm wird dem Flurstück	1191/4	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	341	qm wird dem Flurstück	1191/5	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	463	qm wird dem Flurstück	1191/6	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	1.037	qm wird dem Flurstück	1191/9	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	660	qm wird dem Flurstück	1191/10	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	344	qm wird dem Flurstück	1197	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	858	qm wird dem Flurstück	1198	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	883	qm wird dem Flurstück	1204	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	48	qm wird dem Flurstück	1215/2	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	1.000	qm wird dem Flurstück	1396	zugeordnet.
- Eine Aufforstungsfläche von	353	qm wird dem Flurstück	2047	zugeordnet.
			(§ 9 Abs. 1a BauGB)	

7. Pflanzliste
In Umsetzung der Festsetzungen die Pflanzmaßnahmen beinhalten sowie unter Berücksichtigung Pkt. 5 dieser Festsetzungen wird folgende Pflanzliste festgesetzt:

Pflanzliste A: Bäume		Pflanzliste B: Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Betula pendula	Weiß-Birke	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus domestica	Wild-Apfel	Ligustrum vulgare	Liguster
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirschen	Prunus spinosa	Schwarzdorn
Pyrus communis	Gem. Birne	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Salix caprea	Sal-Weide	Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rubus fruticosus	Brombeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Salix aurita	Öhrchen Weide
Obstbäume	Hochstämme	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 04. Juli bis zum 05. August 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist mit dem Hinweis, dass während dieser Auslegungsfrist von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24. Juni 2005 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser öffentlichen Bekanntmachung wurde auch die Änderung des Geltungsbereiches bekannt gemacht.

Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 28. Juni 2005 der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben. Ebenso wurden sie über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Schöneiche b. Berlin, 02.12.2005 (Datum/Siegel) Jüttner/Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02. November 2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schöneiche b. Berlin, 02.12.2005 (Datum/Siegel) Jüttner/Bürgermeister

3. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schöneiche b. Berlin, 7.12.2005 (Datum/Stempel) Vermessungsstelle

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

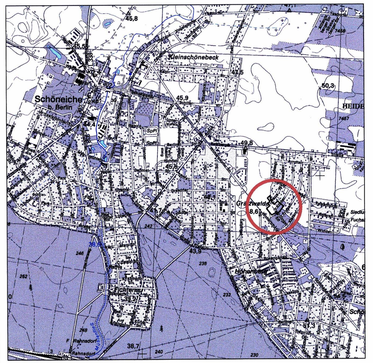
Schöneiche b. Berlin, 02.12.2005 (Datum/Siegel) Jüttner/Bürgermeister

5. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 30. November 2005 durch Abdruck im Amtsblatt 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 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 01. Dezember 2005 in Kraft getreten.

Schöneiche b. Berlin, 02.12.2005 (Datum/Siegel) Jüttner/Bürgermeister



Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Bebauungsplan 14/04 "Wohngebiet Neue Watenstädter Straße/ Körnerstraße/ Paul-Singer-Straße"

Stand: September 2005