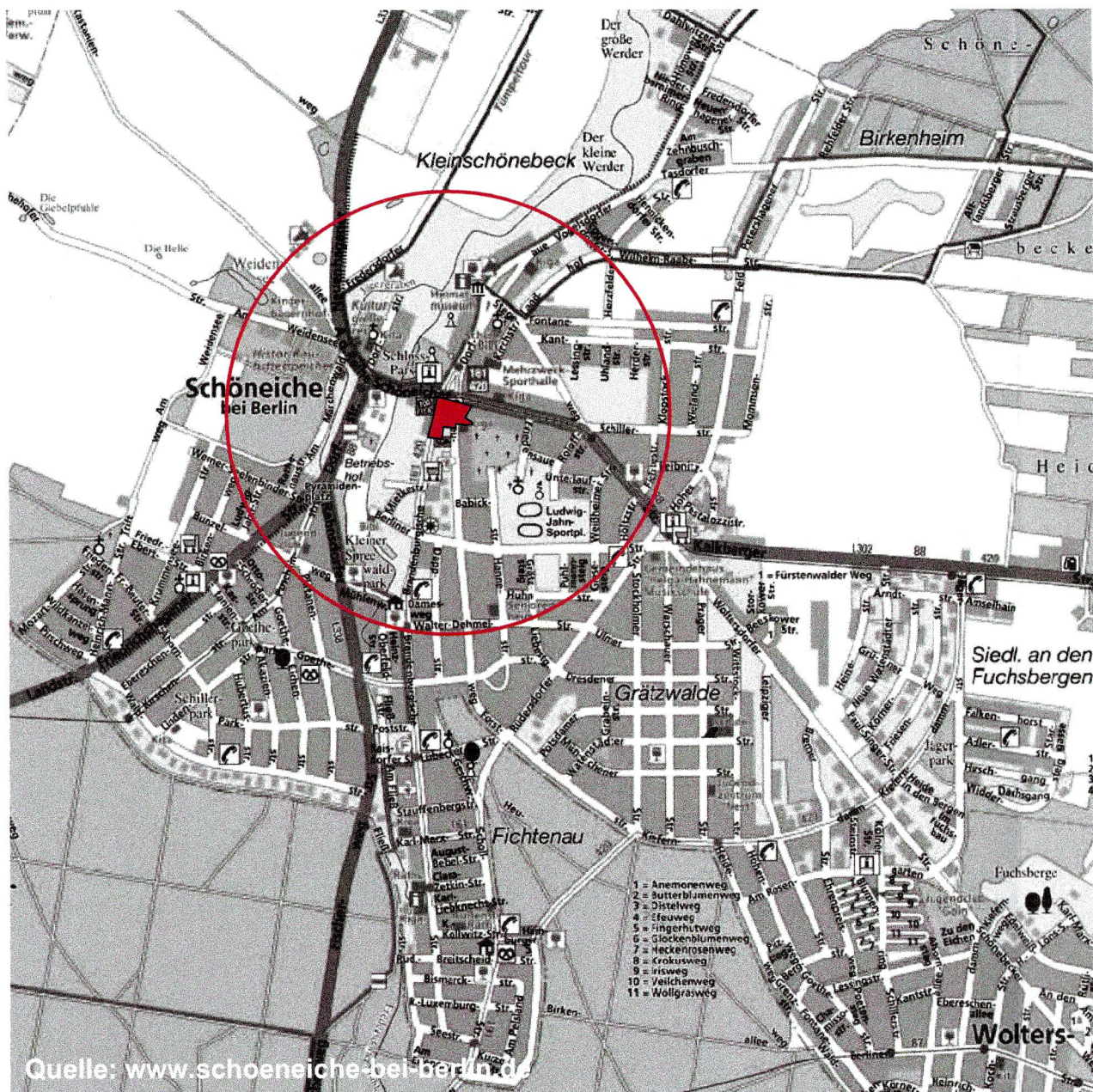




Übersicht Plangebiet, Gemeinde Schönheide bei Berlin, M 1:25000

Teil B: Textliche Festsetzungen

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 BauNVO)
- 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 Grundstückflächen Nebenanlagen 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 BauNVO)
- 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 BauNVO)
- 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 BauNVO)
- 1.9 Im Kerngebiet sind Überdeckungen von Abstandsflächen bis zu einer Fläche von 7 m² ausnahmsweise zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Textliche Festsetzungen zur 1. vereinfachten Änderung

- 1.10 Im Kerngebiet Mk GR 610 m² sind oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

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 breittugigem Pflaster zu befestigen (Versiegelungsgrad 50 %).
 - 4.2 Folgende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen (Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht), wobei überwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten 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: Ersatzpflanzung für eine straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzung in der Tasdorfer Straße im Ortsteil Klein-Schönebeck der Gemeinde Schönheide bei Berlin (14.980 €)
 - E2: Allebaumpflanzungen an Straßen des Ortes (55 Starkbäume)
 - E3: Entseelung einer Fläche in der naturräumlichen Region mit Kosten bis zu 10€/m² (HVE Bbg 2003) (1.799 m²)

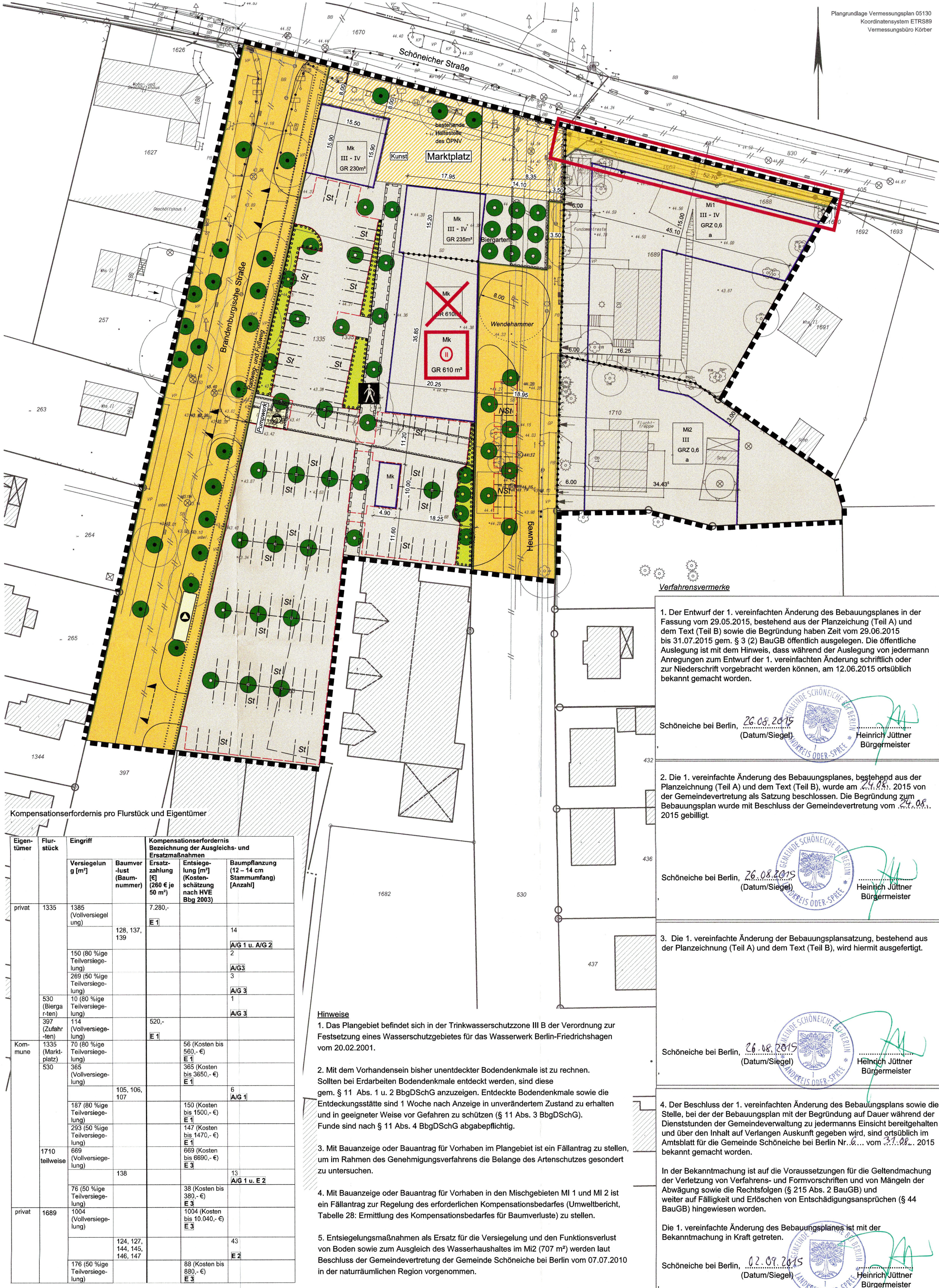
Die Pflanzenauswahl hat aus folgender Pflanzenliste zu erfolgen:

Standort:	Bäume:	Straucher:	
auf standorttypischem Boden	Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feldahorn, Bastard-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Flatter-Ulme, Gemeine Esche, Sand-Birke, Hainbuche, Eberesche, Schwedische Mehlbeere, Elsbeere, Einheimische Kirschen in Arten und Sorten	(Acer pseudoplatanus), (Acer platanoides), (Acer campestre), (Quercus robur x petraea), (Tilia cordata), (Tilia platyphyllos), (Ulmus laevis), (Fraxinus excelsior), (Betula pendula), (Carpinus betulus), (Sorbus aucuparia), Sorbus intermedia, Sorbus torminalis, Prunus spec.	Amelanchier ovalis, Berberis vulgaris, (Corylus avellana), (Crataegus spec.), (Cornus sanguinea), (Euonymus europaea), (Ligustrum vulgare), (Rosa spec.), (Sambucus nigra), (Viburnum opulus)

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

5. Sonstige Festsetzungen 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.



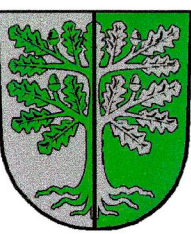
Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GR Grundfläche (Baukörper)
 - 0,6 Grundflächenzahl GRZ
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (a maximale Gebäudelänge 25,00 m)
 - Baugrenze
 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9,11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche/ Öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich und Marktplatz)
 - Fußgängerbereich
 - Einfahrtbereich
 - Straße
 - Rad-/Fußweg
 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Abfall (Wertstoffbehälter)
 - Abwasser (Abwasserpumpwerk)
 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen
 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25, 25a BauGB)
 - Erhaltung eines Baumes
 - Anpflanzung eines Baumes
 - Anpflanzung von Sträuchern
 - Flächenbegrenzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 15. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 11, 21, 22 und Abs 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - St Flächenbegrenzung von Stellplätzen
 - NSI Flächenbegrenzung von notwendigen Stellplätzen auf öffentlicher Verkehrsfläche
 - Kunstl Kunstobjekt
 - GFL Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
 - 1. Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung
 - 2. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Gebäudebestand mit Angabe der Geschossigkeit
 - Geplante Bebauung mit Angabe der Geschossigkeit
 - Grundstücksgrenze
- Planzeichen zur 1. vereinfachten Änderung**
- ~~St~~ Streichung von Festsetzungen des B-Planes 6/4/08 Ortszentrum Schönheide
 - MI Neufestsetzung durch 1. vereinfachte Änderung
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend

1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan

6/4/08

Ortszentrum Schönheide



Gemeinde Schönheide bei Berlin
Dorfaue 1
15566 Schönheide bei Berlin

Satzungsbeschluss	Maßstab:	Plangröße:	Datum:
	1:500	A1	07.08.2015

Planverfasser

Gemeinde Schönheide bei Berlin