

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 1.1 In den Mischgebieten MI 1 - 12 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten MI 1-12 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 Als Ausnahme können untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,00 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 In den Mischgebieten MI 1 und MI 11 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.6 Die mit dem Planzeichen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begrenzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anwohner zu belasten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2. Bauweise

- 2.1 In den Mischgebieten MI 1-12 sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in abweichender Bauweise zu errichten.
- a1: Die Länge der Gebäude darf höchstens 35 m betragen.
- a2: Die Länge der Gebäude darf höchstens 25 m betragen.
- a3: Die Länge der Gebäude an der Schöneicher Straße darf höchstens 25 m betragen. Im überbaubaren Teil der Fläche F ist eine lückenlose Bebauung über die gesamte Grundstücksbreite festgesetzt.
- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Immissionsschutz

- 3.1 Zum Schutz vor Lärm ist die Nordwand des zu errichtenden Gebäudes auf der Fläche F ohne Fensteröffnungen auszubilden. Alle Bauteile der Nordwand sind mit einem Schalldämmmaß von mind. 10 dB vorzusehen. Offene Durchgänge/Durchfahrten sind nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Neubauten für schutzbedürftige Räume entlang der Schöneicher Straße gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V auszubilden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung G-H-I-J-G im Mischgebiet MI 5 sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung K-L-M-N-K im Mischgebiet MI 7 sind Gebäude und bauliche Anlagen ebenerdig, d.h. ohne Keller, Tiefgaragen oder sonstige unterirdische Anlagen auszuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2 Auf der öffentlichen Grünflächen A (Anger Dorfaue) ist eine Wiesenfläche zu entwickeln. Die Flächen sind völlig unversiegelt auszubilden und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Diese Flächen sind gegen Verdichtung durch Überfahren zu schützen. (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 4.3 Auf der öffentlichen Grünfläche B (Grünzug zwischen Dorfaue und Kirchstraße) ist eine Wiesenfläche zu entwickeln und mit einer Allee aus einer großkronigen Laubbaumart der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Baumqualität: Hochstämme, Mindeststammumfang 18-20cm, Pflanzabstand ca. 10 - 12 m. Auf der Fläche ist eine max. 2,5 m breite Durchwegung zulässig. Für die Ausbildung der Wegedecke gilt die textliche Festsetzung 4.1. (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)
- 4.4 Auf der öffentlichen Grünfläche C (Grünverbindung zwischen Schöneicher Straße und Kirchstraße) ist eine Wiesenfläche zu entwickeln und mit einer Baumreihe aus einer großkronigen Laubbaumart der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Baumqualität: Hochstämme, Mindeststammumfang 18-20cm, Pflanzabstand ca. 10 - 12 m. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche ist eine max. 2 m breite Durchwegung zulässig. Für die Ausbildung der Wegedecke gilt die textliche Festsetzung 4.1. Die Baumpflanzungen nach dieser Festsetzung haben Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung oder -satzung. (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)
- 4.5 Auf der verkehrsberuhigten Fläche E (Verlängerung der Kirchstraße) und G ist eine Baumreihe aus einer Laubbaumart der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Baumqualität: Hochstämme, Mindeststammumfang 18-20 cm, Pflanzabstand 10-12 m. Die Bäume sind in mind. 5 qm große, unversiegelte Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen nach dieser Festsetzung haben Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung oder -satzung. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- 4.6 Im Mischgebiet MI 11 (Eingriffsraum) sind je angefangene 150 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum der Pflanzenliste 3 (Obstsorten) sowie 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzung nach dieser Festsetzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
- 4.7 In den Mischgebieten MI 1-6 sowie MI 8-10 sind je angefangene 250 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum der Pflanzenliste 3 (Obstsorten) sowie 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb versiegelter Flächen sind für die Baumpflanzungen entsprechend große, unversiegelte Baumscheiben (Mindestgröße 5 qm) vorzusehen. Die Baumpflanzung nach dieser Festsetzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)
- 4.8 Auf der privaten Grünfläche D ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen unzulässig. Die Fläche ist zudem von Lagerhaltung, Baulichkeiten und Versiegelung jeglicher Art freizuhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 4.9 Außer im Mischgebiet MI 12 sind für straßenabsseitige Grundstücksabgrenzungen nur transparente Zäune ohne Mauersockel oder Abpflanzungen zulässig. Drahtzäune müssen eine Maschenweite von mindestens 6 x 6 cm aufweisen. Sichtschutzvorrichtungen im Bereich von Sitzplätzen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- 4.10 In den Mischgebieten sind für mindestens 70% der verwendeten Bäume, Sträucher und holzigen Boden-decker standortgerechte heimische Arten gemäß der Pflanzlisten zu verwenden. Der Anteil immergrüner Gehölze, einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf max. 10 % zu begrenzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.11 Auf der Fläche F im Mischgebiet MI 12 sind 50 % der nördlichen Außenwandfläche des zu errichtenden Gebäudes mit rankenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Berlin-Friedrichshagen (VO v. 20.02.2002)
2. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterliche Ortslage".

Hinweise

1. Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung bzw. nach der Straßenbaumschutzsatzung der Gemeinde Schöneiche auszugleichen. Für die Beseitigung von schützenswertem Baumbestand sind Fällanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree bzw. bei der Gemeinde Schöneiche zu stellen. Als Ersatzpflanzung können ggf. die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 4.4 herangezogen werden.
2. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, die im Zuge der Erweiterung der Schöneicher Straße durchgeführt werden, sollten möglichst auf den Angerflächen und innerhalb der Straßenverkehrsfläche an der Dorfaue vorgenommen werden. Die bestehenden, z.T. lückigen Alleen an der Dorfaue werden somit ergänzt.
3. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
4. Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind spezifische baubegleitende Untersuchungen für die Rückbau- und Erdarbeiten erforderlich.

5. Pflanzenlisten:

Pflanzenliste 1 - Baumarten - Acer platanoides - Betula pendula - Carpinus betula - Fagus sylvatica - Fraxinus excelsior - Malus domestica - Malus sylvestris - Pinus sylvestris - Populus tremula - Pyrus communis - Pyrus pyraister - Prunus avium - Prunus padus - Quercus petraea - Quercus robur - Salix alba - Salix fragilis - Salix x rubens - Sorbus aucuparia - Sorbus intermedia - Tilia cordata - Ulmus glabra - Ulmus laevis - Ulmus minor	- Spitz-Ahorn - Sand-Birke - Hainbuche - Rotbuche - Gemeine Esche - Apfel - Wildapfel - Waldkiefer - Zitter-Pappel - Birne - Wildbirne - Vogelkirsche - Auen-Traubenkirsche - Trauben-Eiche - Stiel-Eiche - Silber-Weide - Bruch-Weide - Hohe-Weide - Eberesche - Schwedische Mehlbeere - Winter-Linde - Berg-Ulme - Flatter-Ulme - Feld-Ulme	Pflanzenliste 2 - Straucharten - Acer campestre - Calluna vulgaris - Corylus avellana - Cornus sanguinea - Crataegus laevigata - Erica tetralix - Euonymus europaea - Frangula alnus - Genista tinctoria - Hedera helix - Juniperus communis - Lonicera periclymenum - Lonicera xylosteum - Prunus spinosa - Prunus mahaleb - Rhamnus catharticus - Ribes nigrum - Ribes rubrum - Ribes uva-crispa - Rosa canina - Rosa corymbifera - Rosa rubiginosa - Rosa tomentosa - Rubus fruticosus - Rubus idaeus - Salix caprea - Salix cinerea - Salix myrsinifolia - Salix pentandra - Salix repens - Salix triandra - Salix viminalis - Sarothamnus scoparius - Vaccinium vitis-idea - Vaccinium myrtillus - Viburnum opulus	- Feldahorn - Besenheide - Haselnuß - Blutroter Hartriegel - Zweigriffeliger Weißdorn - Eingriffeliger Weißdorn - Glocken-Heide - Gemeines Pfaffenhütchen - Faulbaum - Färber-Ginster - Gemeiner Efeu - Gemeiner Wacholder - Wald-Geißblatt - Gemeine Heckenkirsche - Schlehe - Steinweichsel - Purgier-Kreuzdorn - Schwarze Johannesbeere - Rote Johannesbeere - Stachelbeere - Hunds-Rose - Hecken-Rose - Wein-Rose - Filz-Rose - Gemeine Brombeere - Echte Himbeere - Sal-Weide - Graue Weide - Schwarz-Weide - Lorbeer-Weide - Kriech-Weide - Mandel-Weide - Korb-Weide - Besenginster - Preiselbeere - Heidelbeere - Gemeiner Schneeball
--	---	--	---

noch Pflanzenlisten:

Pflanzenliste 3 - Obstbaumsorten, (Quelle: Umweltamt Angermünde)

Äpfel: - Alantapfel - Ananasrenette - Baumannrenette - Boiken - Boskoop - Burchardrenette - Champagner Renette - Cludius Herbstapfel - Cox Orange - Danziger Kantapfel - Edelborsdorfer - Gaesdonker Renette - Geffl. Kardinal - Gelber Richard - Gelber Bellefleur - Gelber Winterstettiner - Goldparmäne - Goldpepping - Goldrenette v. Blenheim - Gravensteiner - Großer Bohnapfel - Roter Traubenapfel - Sommerparmäne - Spitaler Renette - Trierer Weinapfel	- Graue franz. Renette - Grüner Fürstenapfel - Hubertsrenette - Kaiser Alexander - Kanada Renette - Karmeliter Renette - Kgl. Kurztiefel - Kasseler Renette - Landsberger Renette - Langtons Sondergleichen - London Pepping - Muskatrenette - Orleansrenette - Parkers Pepping - Pfirsichroter Sommerapfel - Prinzenapfel - Purpurroter Cousinot - Rippston Pepping - Roter Eiserapfel - Roter Herbstkalvill - Roter Stettiner - Virg. Rosenapfel - Weißer Astrachan - Weißer Winterkalvill - Weißer Winterapfel
Äpfel Ergänzungen: - Charlamowski - Graue Herbstrenette - Albrecht v. Preußen - Bischofshut - Herrenhut - Kaiser Wilhelm	- Lausitzer Nelkenapfel - Martini - Ontario - Rote Sternrenette - Rhein. Bohnapfel - Schafnase
Birnen: - Charneu - Clapps Liebling - Diels Butterbirne - Gute Luise	- Hardenponte - Pastorenbirne - Sommermagdalene - Williams Christ