BEBAUUNGSPLAN 6/2/98 "ORTSZENTRUM NÖRDLICHER TEIL"
TEILBEBAUUNGSPLAN 6/2.2/08 "ORTSZENTRUM NÖRDLICHER TEIL - RATHAUS"

Katastervermerk:

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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schöneiche bei Berlin, den 08.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
ÖbVI ~~Vermesser~~

Verfahrensvermerke:

Die Aufstellung des Teilbebauungsplanes gemäß § 13 a (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 07.05.2008 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Der Beschluss, den Teilbebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich am 09.05.2008 bekannt gemacht.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Der Entwurf zum Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung, wurde am 16.07.2008 von der Gemeindevertretung zur Auslegung des Entwurfs zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Teilbebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 28.07.2008 bis einschließlich 29.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 30.07.2008 durchgeführt.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Die Gemeindevetretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 10.12. 2008 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Der geänderte Entwurf zum Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung, wurde am 10.12.2008 von der Gemeindevetretung zur erneuten Auslegung des Entwurfs zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Teilbebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben vom 19.01.2009 bis einschließlich 20.02.2009 öffentlich ausgelegen.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 13.01.2009 durchgeführt.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 02.04.2009 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Die Gemeindevertretung hat den Teilbebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.05.2009 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.05.2009 gebilligt. Die textlichen und zeichnerischen Inhalte der Satzung des Teilbebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.05.2009 überein.

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

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

Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss des Teilbebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Teilbebauungsplan in Kraft. Die Satzung ist am 09.06.2009 in Kraft getreten.

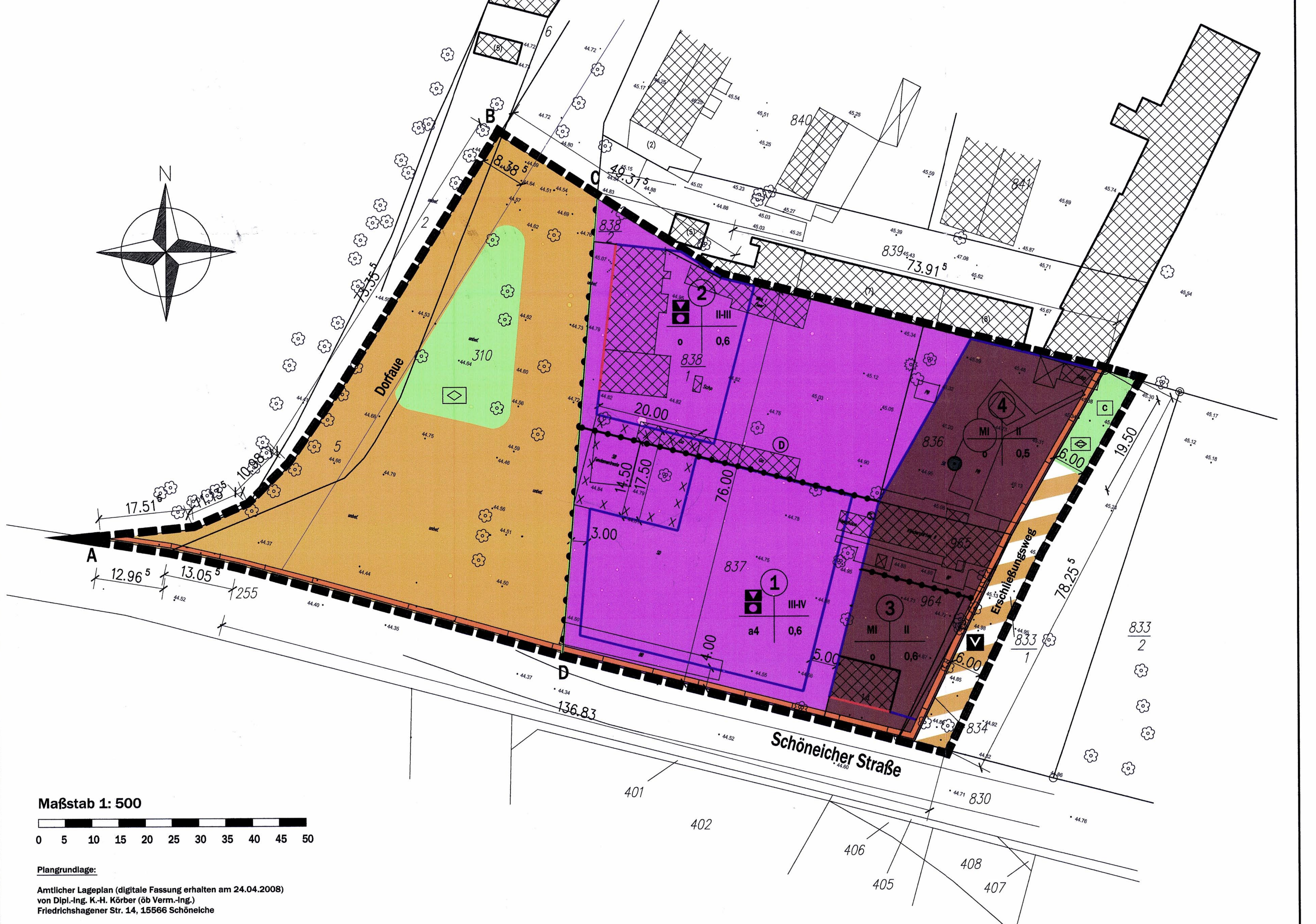
Schöneiche bei Berlin, den 09.06.2009

(Siegel)

(Unterschrift)
Heinrich Jüttner
Bürgermeister

(Unterschrift)
Andrea Liske
Stellvertreterin des Bürgermeisters

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Maßstab 1: 500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50

Plangrundlage:

Amtlicher Lageplan (digitale Fassung erhalten am 24.04.2008)
von Dipl.-Ing. K.-H. Körber (öb Verm.-Ing.)
Friedrichshagener Str. 14, 15566 Schöneiche

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
🟪	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
●	Öffentliche Verwaltungen (§ 9 (1) 5 BauGB)
▼	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mind.- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

🟦	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
🟥	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
a4	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
🟩	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
V	Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
●●●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
◇	Zweckbestimmung Anger
◈	Zweckbestimmung Fuß-/Radwegverbindung
C	öffentliche Grünfläche

6. Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

●	Erhaltung: Bäume

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ⓓ	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (4) BauGB)

8. Sonstige Planzeichen / Kennzeichnungen
(BauGB)

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Nutzungsschablone (gilt für alle Baufelder des Geltungsbereiches des B-Planes)

①			Baufeldnummerierung	
MI	II		Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
a4	0,6		Bauweise	GRZ

●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

9. Nachrichtliche Übernahme

—	Flurstücksgrenze
964	Flurstücksnummer
•45.13	Messpunkt mit Geländehöhe
▩	Gebäudebestand
☒	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)
A-D	Flächenbezeichnung für im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ausbau Dorfaue v. April 2008 behandelte Straßenverkehrsfläche
✿	vorh. Baum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

1.2 Innerhalb der Flächen für Mischgebiete sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Mutzung, Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit entsprechend den Angaben der Nutzungsschablone festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird im Baufeld 1 eine abweichende Bauweise festgelegt:
a4: Die Bebauung darf mit einem Abstand von 5 m an die westliche Grundstücksgrenze (FS 964 + 965) herangebaut werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Immissionsschutz

3.1 Die festgesetzte Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, darf nicht überbaut werden. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen wird, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden, ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.2 In einem 20-m-Bereich , gemessen ab der Umgrenzungslinie der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die ausreichende Belüftung der Kellerräume nachzuweisen und dauerhaft abzusichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird festgesetzt, dass die Außenbauteile von Neubauten entlang der Schöneicher Straße gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V auszubilden sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Auf der verkehrsberuhigten Fläche und der öffentlichen Grünfläche ist eine Baumreihe mit 6 Bäumen, Pflanzabstand ca. 10-12 m, aus einer großkronigen Laubbaumart der Pflanzliste 1, Qualität: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzung nach dieser Festsetzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 und 25 a, b BauGB)

4.2 Auf der öffentlichen Grünfläche C (Grünverbindung zwischen Schöneicher Straße und Kirchstraße) ist eine Wiesenfläche zu entwickeln und eine max. 3 m breite Durchwegung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

1 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Berlin-Friedrichshagen (VO v. 20.02.2001, GVBl. Bbg, Teil II - Nr. 4 v. 16.03.2001).

2 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterliche Ortslage".

Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses B-Planes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen.

2 Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffenn belastet sind, und in einem 20-m-Bereich ab deren Umgrenzungsllinie sind spezifische baubegleitende Untersuchungen für die Rückbau- und Erdarbeiten erforderlich.

3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Baumarten

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnus	Juglans regia
Kultur-Apfel	Malus domestica
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Kultur-Birne	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Hohe-Weide	Salix rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

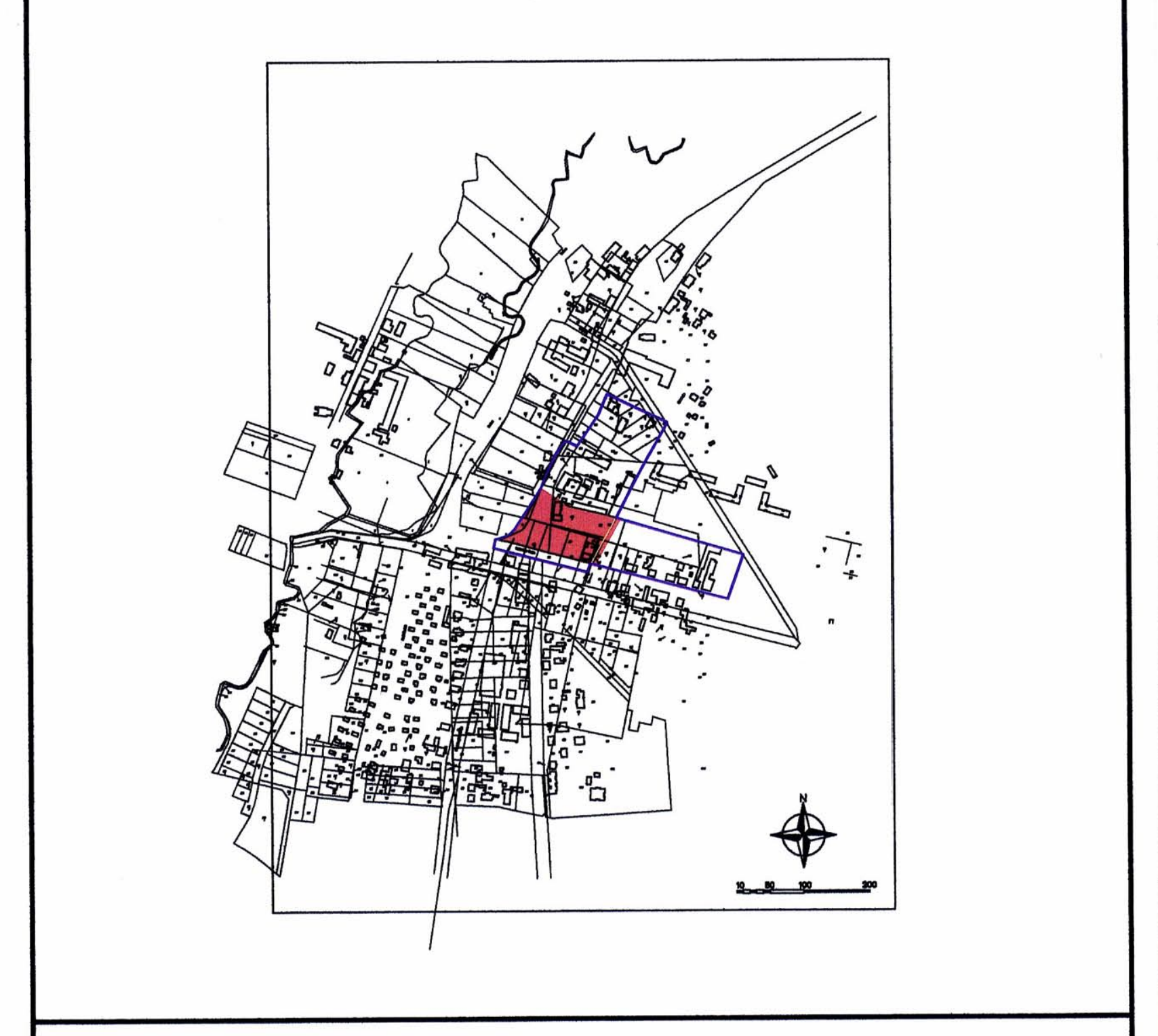
Pflanzliste 2 - Straucharten

Feldahorn	Acer campestre
Besenheide	Calluna vulgaris
Haselnuß	Corylus avellana
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Glocken-Heide	Erica tetralix
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Färberginster	Genista tinctoria
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarze Johannesbeere	Ribes nigrum
Rote Johannesbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Graue Weide	Salix cinerea
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Kriech-Weide	Salix repens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idea
Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB, BGBl. I, S. 2414) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081),zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl I S. 2985)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2003, zuletzt geändert am 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert am 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 21.07.2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert am 14.07.2008 (GVBl. I, S. 172)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Übersichtsplan M 1:10.000



▭	**Bebauungsplan 6/2/98** **"Ortszentrum nördlicher Teil"**
🟥	**Teilbebauungsplan 6/2.2/08** **"Ortszentrum nördlicher Teil - Rathaus"**

Auftraggeber:

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Brandenburgische Straße 40
15566 Schöneiche bei Berlin

Planung:

Dr.-Ing. Formazin & Partner GbR
Dorfstraße 1A, 16356 Ahrensfelde
Tel. 030/936917-0 Fax. 030/936917-20

Maßstab: 1:500

Stand: 20.05.2009

01508 b-plan schöneiche