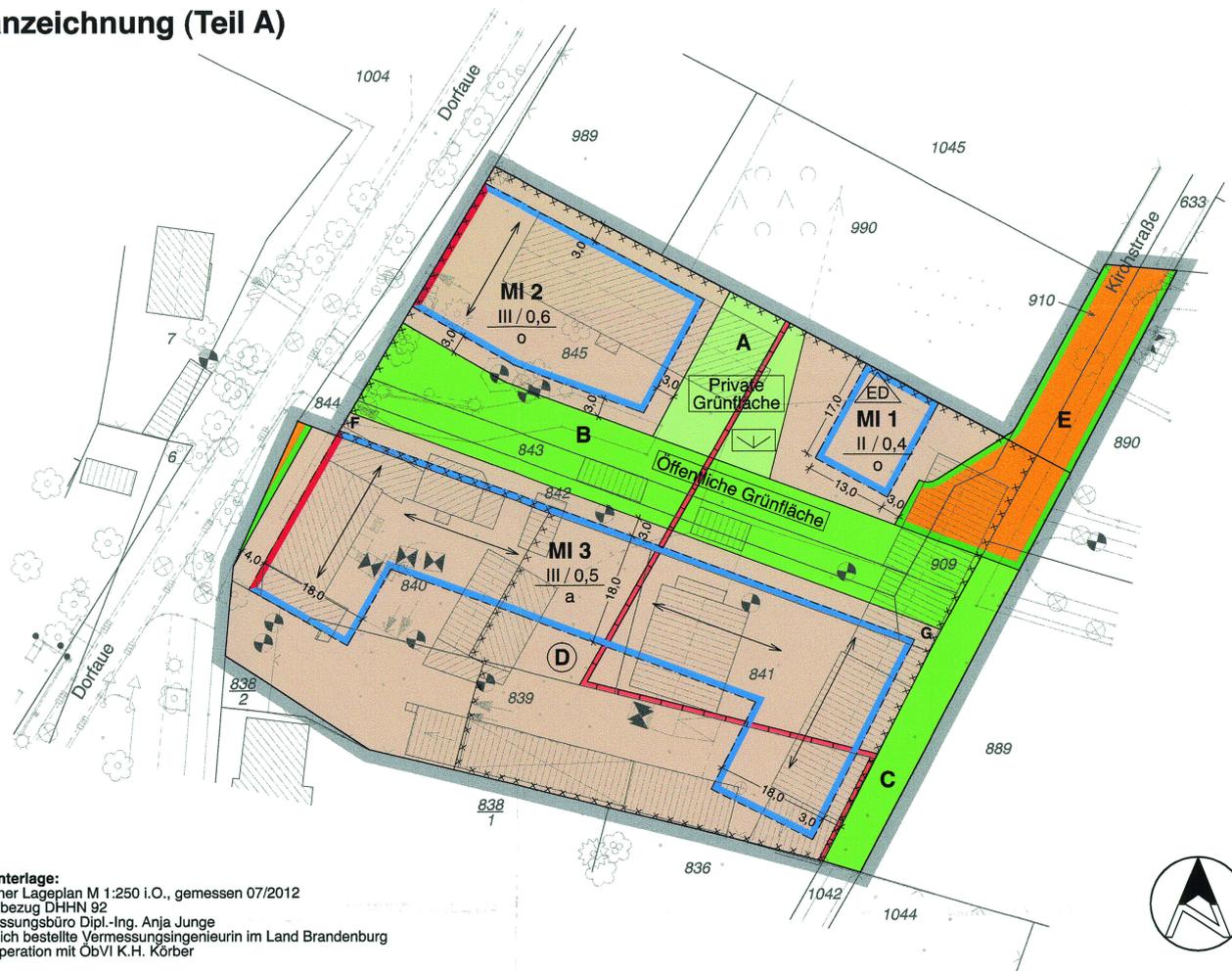
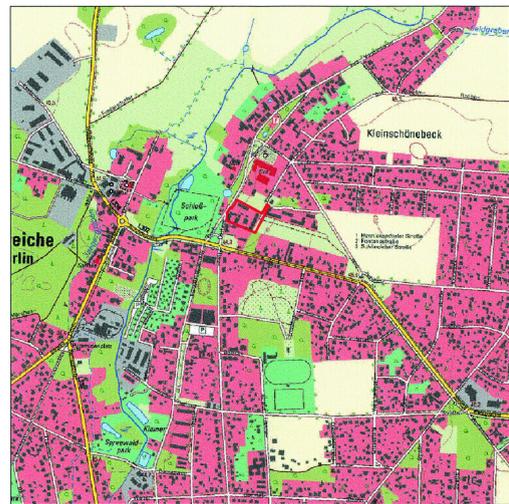


Planzeichnung (Teil A)



Planunterlagen:
 Amtlicher Lageplan M 1:250 i.O., gemessen 07/2012
 Höhenbezug DHN 92
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Anja Junge
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin im Land Brandenburg
 in Kooperation mit ÖbVI K.H. Körber

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

- 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 bei Berlin, 12.7.2013

 Dipl.-Ing. Anja Junge
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Der Bebauungsplan 6/2.3/12 „Senioren- und Pflegeeinrichtung Dorfau 7, 9 und verlängerte Kirchstraße“, Stand 03.06.2013, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 12.06.2013 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Schöneiche bei Berlin, 22.07.2013

 Heinrich Jüttner – Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans 6/2.3/12 „Senioren- und Pflegeeinrichtung Dorfau 7, 9 und verlängerte Kirchstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Schöneiche bei Berlin, 22.07.2013

 Heinrich Jüttner – Bürgermeister
- Der Bebauungsplan 6/2.3/12 „Senioren- und Pflegeeinrichtung Dorfau 7, 9 und verlängerte Kirchstraße“ ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 8 vom 24.06.2013 mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o. g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Schöneiche bei Berlin, 22.07.2013

 Heinrich Jüttner – Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - In den Mischgebiet MI1 bis MI3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Als Ausnahme können untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,00 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Im Mischgebiet MI 1 ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 61 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- Bauweise**
 - Im Mischgebiet MI 3 sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in abweichender Bauweise zu errichten: Die Länge der Gebäude darf höchstens 45 m betragen. Im Erdgeschoss sind zurücktretende Verbindungsbauten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Auf der öffentlichen Grünfläche B (Grünzug zwischen Dorfau und Kirchstraße) ist eine Wiesenfläche zu entwickeln und mit einer Allee aus einer großkronigen Laubbbaumart der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Baumqualität: Hochstämme, Mindeststammumfang 18-20 cm, Pflanzabstand: ca. 10-15 m. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche ist die Herstellung eines max. 3 m breiten befestigten Geh- und Radweges zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
 - Auf der öffentlichen Grünfläche C (Grünverbindung zwischen Schöneicher Straße und Kirchstraße) ist eine Wiesenfläche zu entwickeln und mit einer Baumreihe aus einer großkronigen Laubbbaumart der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Baumqualität: Hochstämme, Mindeststammumfang 18-20 cm, Pflanzabstand: 10-15 m. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche ist die Herstellung eines maximal 3 m breiten befestigten Geh- und Radweges zulässig. Die Baumpflanzungen nach dieser Festsetzung haben Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
 - Innerhalb der Verkehrsfläche E (Verlängerung der Kirchstraße) ist eine Baumreihe aus einer Laubbbaumart der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Baumqualität: Hochstämme, Mindeststammumfang 18-20 cm, Pflanzabstand: 10-15 m. Die Bäume sind in mind. 5 qm große, unversiegelte Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf der privaten Grünfläche A ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen unzulässig. Die Fläche ist zudem von jeglicher Lagerhaltung sowie von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art freizuhalten. Fußwege sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - In den Mischgebieten sind für straßenabseitige Grundstückseinfriedungen nur transparente Zäune ohne Mauersockel oder Abpflanzungen zulässig. Drahtzäune müssen eine Maschenweite von 6x6 cm aufweisen oder eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm haben. Sichtschutzvorrichtungen im Bereich von Sitzplätzen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Im Mischgebiet MI 3 sind Grundstückseinfriedungen zwischen den Punkten F und G nur als Abpflanzungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen (VO v. 20.02.2001).
 - Teile des Plangebiets befinden sich im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche Ortslage“
- Hinweise**
 - Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind nach der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 22.07.2010 auszugleichen. Für die Beseitigung von schützenswertem Baumbestand sind Fällanträge bei der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zu stellen. Als Ersatzpflanzungen können ggf. die Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung 3.1 und 7 oder 3.2 herangezogen werden.
 - Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
 - Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind spezifische baubegleitende Untersuchungen für den Rückbau und Erdarbeiten erforderlich.
 - Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 17.11.2008 zu errichten.

- Pflanzenlisten**

Pflanzenliste 1 - Baumarten

 - Acer platanoides
 - Betula pendula
 - Cornus betula
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Malus domestica
 - Malus sylvestris
 - Pinus sylvestris
 - Populus tremula
 - Pyrus communis
 - Pyrus pyramidalis
 - 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

Pflanzenliste 2 - Straucharten

 - Acer campestre
 - Calluna vulgaris
 - Corylus avellana
 - Cornus sanguinea
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna
 - 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-idaea
 - Vaccinium myrtillus
 - Viburnum opulus

Pflanzenliste 3 - Obstbaumsorten

Apfel:

 - Alantapfel
 - Ananasrenette
 - Baumgartenrenette
 - Boiken
 - Boskoop
 - Burcharrenette
 - Champagner Renette
 - Cludius Herbstapfel
 - Cox Orange
 - Danziger Kantapfel
 - Edelböckler
 - Gaesebinder Renette
 - Gefl. Kardinal
 - Gelber Richard
 - Gelber Gelfleurer
 - Gelber Winterstettiner
 - Goldparmäne
 - Goldpepping
 - Goldrenette v. Blenheim
 - Gravensteiner
 - Großer Bohnapfel
 - Roter Traubenapfel
 - Sommerparmäne
 - Spitaler Renette
 - Triener Weinapfel

Apfel Ergänzungen:

 - Graue franz. Renette
 - Grüner Fürstenapfel
 - Hubertrenette
 - Kaiser Alexander
 - Kanada Renette
 - Karmeliter Renette
 - Kgl. Kurzstiel
 - Kasseler Renette
 - Landsberger Renette
 - Langtons Sondergelbe
 - London Pepping
 - Muskatrenette
 - Orleansrenette
 - Parkers Pepping
 - Pfirschrotter Prinzenapfel
 - Purpurroter Cousinot
 - Rippstön Pepping
 - Roter Eiserapfel
 - Roter Herbstkalvill
 - Roter Stettiner
 - Virg. Rosenapfel
 - Weißer Astrachan
 - Weißer Winterkalvill
 - Weißer Winterapfel

Birnen:

 - Charneu
 - Clapps Liebling
 - Diels Butterbirne
 - Gute Luise
 - Hardenpotts
 - Pastorenbirne
 - Sommermagdalene
 - Williams Christ

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - naturnahe Grünfläche
- Sonstige Festsetzungen / Kennzeichnungen**
 - ↔ Firstrichtung
 - Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - D Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen

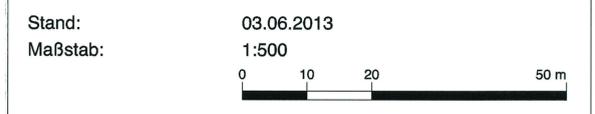
Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, [Nr. 39])

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Bebauungsplan 6/2.3/12
 "Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung Dorfau 7, 9 und verlängerte Kirchstraße"



Auftraggeber: Gemeinde Schöneiche bei Berlin
 Planverfasser: 

Kaiser-Friedrich-Straße 90
 10585 Berlin (Charlottenburg)
 Telefon (030) 421 21 67
 E-Mail projekt@plk-berlin.de