

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 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)
- 1.2 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)
- 1.3 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)
- 1.4 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)
- 1.5 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 höchsten 50 Grad begrenzt sind.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

2. Bauweise

- 2.1 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)

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 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 18-20 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)
- 3.2 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 18-20 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)
- 3.3 Innerhalb der Verkehrsfläche E (Verlängerung der Kirchstraße) ist eine Baumreihe aus einer Laubbaumart 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)
- 3.4 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)
- 3.5 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)

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen (VO v. 20.02.2001).
- 4.2 Teile des Plangebiets befinden sich im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche Ortslage“

5. Hinweise

- 5.1 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 / oder 3.2 herangezogen werden.
- 5.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 5.3 Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind spezifische baubegleitende Untersuchungen für den Rückbau und Erdarbeiten erforderlich.
- 5.4 Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 17.11.2008 zu errichten.

5.5 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 pyraster

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

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-idea

Vaccinium myrtillus

Viburnum opulus

- Feldahorn

- Besenheide

- Haselnuß

- Blutroter Hartriegel

- Zweigriffliger Weißdorn

- Eingriffliger 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

Pflanzenliste 3 - Obstbaumsorten

Äpfel:

- Alantapfel

Ananasrenette

Baumannrenette

Boiken

Boskoop

Burchardrenette

Champagner Renette

Cludius Herbstapfel

Cox Orange

Danziger Kantapfel

Edelborsdorfer

Gaesdonker Renette

Gefl. 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 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