

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Auf dem im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstück Rahnsdorfer Str.28 (Fläche WA1: Flur 4, Flurst. 444 teilw., 445, 446) ist ausnahmsweise die Errichtung einer Ausflugsraststätte mit Pensionsbetrieb zulässig. (§ 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs.6 Nr.2 und Abs.8 BauNVO)
2. Im allgemeinen Wohngebiet ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschöß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschöß ist. (§ 16 Abs.2 und 5 BauNVO)

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3. Mit Ausnahme der an der Rahnsdorfer Straße gelegenen Grundstücke (WA1 und WA2) sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. (§ 22 Abs.2 BauNVO)
4. Auf den Grundstücken Rahnsdorfer Str.27 und 28 (WA2: Flur 4, Flurst. 450 und WA1: Flur 4, Flurst. 444 teilw., 445, 446) darf ohne Grenzabstand bis an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. (§ 22 Abs.4 BauNVO)
5. Ausnahmsweise kann die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen usw.) um bis zu 2,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs.3 BauNVO)
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können bis zu einer Grundfläche von höchstens 30 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. (§ 19 Abs.4 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

7. Die Grenzen des Geltungsbereichs entlang der Berliner Straße, der Brandenburgischen Straße, der Heinz-Oberfeld-Straße und der Rahnsdorfer Straße sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

8. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist auf der Fläche östlich des Fredersdorfer Mühlenfließes ein uferbegleitender, 3,0 m breiter Fuß- und Radweg als Teilstück eines überörtlichen Uferwanderweges anzulegen. Bepflanzungen, Mauern, Zäune und sonstige ortsfeste Einrichtungen müssen zu diesem Weg einen Seitenabstand von jeweils mindestens 0,25 m einhalten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

9. Die mit **A** bezeichnete Fläche ist folgendermaßen zu gestalten: Die Betonrinne des Mühlenfließes und die Uferbereiche des ehemaligen Mühlenteichs sind zu renaturieren.
- 9 a) Maßnahme Mühlenfließ: Die Betonrinne ist aufzubrechen und durch eine natürliche Sohlenbefestigung (Kiesbett) zu ersetzen. Das vorhandene Wehr ist bis an den Mühlenweg zu versetzen. Die Ufer des Mühlenfließes sind mit natürlichen Materialien (Faschinen) zu befestigen.
- 9 b) Maßnahme Mühlenteich: Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Die Uferlinie des Mühlenteichs ist in mäandrierenden Formen neu zu gestalten. Die Ufer sind abzufachen. Der Mühlenteich ist zum Schutz vor Verlandung zu entschlammen (Sohlenhöhe 42,65 m üNN). Dabei ist die vorhandene Flora und Fauna zu schützen.
- 9 c) Die Uferbereiche sind wie folgt zu bepflanzen: Im Abstand von jeweils ca. 20,0 m sind Pflanzinseln in einer Größe von je 50 m² anzulegen. Die Pflanzinseln sind mit je 2x *Alnus glutinosa*, 1x *Ulmus glabra* (Ulme), 3x *Salix viminalis*, 5x *Salix aurita*, 5x *Salix rosmarinifolia* und 5x *Cornus alba* (Weißer Hartriegel) zu bepflanzen. Die dazwischen liegenden Wiesenflächen sind als Frisch- und Feuchtwiesen mit Wildstauden gemäß Pflanzenliste (1 Stck. je m²) zu bepflanzen und mit Saatgut autochtoner Arten anzusäen.
10. Die mit **B** bezeichnete Fläche ist folgendermaßen zu gestalten: Es ist eine Fischaufstiegsanlage zu bauen. Mit Ausnahme des Uferwanderweges sind die übrigen Flächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.
11. Die mit **C** bezeichnete Fläche ist folgendermaßen zu gestalten: Die vorhandenen Aufschüttungen sind zu beseitigen und die Fläche ist auf das Geländeniveau von 43,10 m üNN abzusenken. Durch Regelung des Wasserhaushalts, eine entsprechende Bodenvorbereitung und Aussaat ist eine Feuchtwiese wiederherzustellen. Je Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Wildstauden Feuchtwiese gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut autochtoner Arten der Feuchtwiese anzusäen.
12. Auf den mit **D** bezeichneten Flächen sind die vorhandenen baulichen Anlagen und Bodenverfestigungen zu beseitigen. Sie sind folgendermaßen zu gestalten: Je 100 m² Pflanzfläche sind 1x *Fraxinus excelsior*, 3x *Alnus glutinosa*, 1x *Salix alba*, 1x *Salix caprea*, 5x *Salix viminalis*, 10x *Salix aurita* und 10x *Salix cinerea* (Grauweide) zu pflanzen.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

13. Die Fläche im Südwesten des Grundstücks Brandenburgische Str.122 (SO "Hotel": Flur 10 Flurstück 1307) ist als Teil des Uferwanderwegs mit einem Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

14. Die mit **E** bezeichneten Flächen sind folgendermaßen zu behandeln: Unter Beachtung der Vorrangfunktion Biotop- und Artenschutz sind die Bereiche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mit Ausnahme von Maßnahmen zur Sicherung vorhandener Wege (äußerer Kanalring und Knüppeldamm am nördlichen Kanalufer) sind jegliche anthropogene Eingriffe zu unterlassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 89 BbgBO IN VERBINDUNG MIT § 9 Abs.4 BauGB

15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig. Ausnahmsweise können für nicht zum Wohnen bestimmte Gebäude, Garagen, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. (§ 89 Abs.1,1 Nr.1 BbgBO)
16. Mit Ausnahme des Mühlenweges sind zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen Wirtschaftsfeldern im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Oberflächenbeläge in teilversiegelter Ausführung mit luft- und wasserdurchlässigem Unterbau zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitgefugtes Pflaster). Das gilt auch für die öffentlichen Fuß- und Radwege. (§ 89 Abs.1,1 Nr.4 und Abs.7 BbgBO)
17. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme des Grundstücks Rahnsdorfer Str.28 (Fläche WA1: Flur 4 Flurst. 444 teilw., 445, 446) sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bis auf erforderliche Zufahrten und Wege als Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO ist nicht zulässig. (§ 89 Abs.1,1 Nr.4 BbgBO)
18. Einfriedungen von Baugrundstücken sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen luft- und lichtdurchlässig in Form von Drahtzäunen, Metallgittern, Lattenzäunen usw. herzustellen. (§ 89 Abs.1 Nr.5 BbgBO)
19. Auf dem Grundstück Rahnsdorfer Straße Nr.28 (Fläche WA1: Flur 4, Flurst.444 teilw., 445, 446) dürfen höchstens 16 Pkw-Stellplätze im Vorgartenbereich angelegt werden. Überschreitet die Zahl der gemäß § 52 BbgBO notwendigen Stellplätze diese Zahl, so sind die zusätzlich erforderlichen Stellplätze abzulösen. (§ 12 Abs.6 BauNVO i. V. mit § 89 Abs.3 BbgBO)
20. Stellplätze für die Gemeinbedarfseinrichtung an der Berliner Straße sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Notwendige Stellplätze gemäß § 52 BbgBO, die nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden können, sind abzulösen. (§ 12 Abs.6 BauNVO i.V.mit § 89 Abs.3 BbgBO)

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT UND IHRE ZUORDNUNG (§ 9 Abs.1a BauGB)

21. Die mit den Kennbuchstaben A, B, C, D gekennzeichneten Flächen und die dafür festgesetzten Maßnahmen werden im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.
22. Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage der geplanten Neuversiegelung den folgenden Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Maßgabe der Satzung der Gemeinde Schöneiche vom über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 c BauGB zugeordnet:
den Grundstücken Rahnsdorfer Str.27 (Fläche WA2: Flur 4, Flurst.450) und Rahnsdorfer Str.28 (Fläche WA1: Flur 4, Flurst.444 teilw., 445, 446), dem Grundstück Brandenburgische Str.122 (SO "Hotel": Flur 10, Flurst.1307), dem Mühlenweg (Flur 10, Flurst.157 teilw., 1308 teilw.), dem Gemeinbedarfsstandort Berliner Str.1 a (Flur 10, Flurst.307 teilw., der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ballspielplatz (Flur 10, Flurst.308 teilw., 309 teilw.) und dem Uferwanderweg.

HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bodendenkmalen zu rechnen. Sämtliche Bodenarbeiten innerhalb des Planbereichs sind vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere gemäß § 32 Bbg-NatSchG geschützte Biotope. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Auf Antrag können die Naturschutzbehörden in bestimmten Fällen eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

7.1. PFLANZENLISTE

1. Bäume erster und zweiter Ordnung

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Quercus rubra</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde (Ergänzung Allee Mühlenweg und ehem. Gasthaus Mann)

2. Sträucher für flächige Pflanzungen

<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Cornus stolonifera</i> "Flaviramea"	Gelbholz-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Salix purpurea</i> "Nana"	Purpurweide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Lavendelweide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

3. Sträucher für Hecken

<i>Crataegus spec</i>	Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Philadelphus coronarius</i>	Falscher Jasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose

4. Pflanzen für Feucht- und Naßstandorte

<i>Phragmites communis</i>	Schilf
<i>Sparganium spec.</i>	Igelkolben
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gilbweiderich
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras
<i>Carex spec.</i>	Seggen
<i>Polygonum bistorta</i>	Schlangenknoterich
<i>Molinia caerulea</i>	Pfeifengras
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Deschampsia caespitosa</i>	Rasenschmiele
<i>Trollius europaeus</i>	Trollblume