

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertreter haben am 22.06.2005 den Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP 6/3/05 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.06.2005.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg Abt. GL 6, wurde mit den Schreiben vom 16.06.2005 und 19.08.2005 beteiligt.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 18.05.2005, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 04.07.2005 bis einschließlich 05.08.2005 unterrichtet. Es wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur Ankündigung der Auslegung am 24.06.2005 darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.09.2005 beteiligt.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2006, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschl. der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 06.03.2006 - 07.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2006 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ist mit dem Hinweis, dass während dieser Auslegung schriftliche Anregungen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

5. Zeitgleich wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 06.03.2006 der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme übergeben. Ebenso wurden sie über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 24.05.2006 die im Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und im Einzelnen beschlossen.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2006, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 02.10.2006 bis einschließlich 03.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2006 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ist mit dem Hinweis, dass während dieser Auslegung von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

8. Zeitgleich wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 27.09.2006 der geänderte Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme übergeben. Ebenso wurden sie über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2006 die Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und im Einzelnen beschlossen.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.05.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Lageplans, des Katasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestände (Baugruben, Kanäle, etc.) und der Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Flurkarte einwirkungslos.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

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

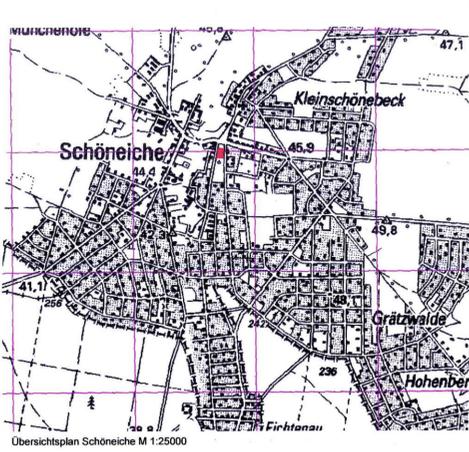
Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

13. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 06.06.2007 durch Abdruck im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister

14. Die Satzung ist am 07.06.2007 in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, den 07.06.2007 (Datum/ Siegel) Heinrich Jüttner/ Bürgermeister



Teil B:

Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 6/3/05

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1. Im Geltungsbereich sind Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO, § 7 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

1.2. Die Grundflächenzahl kann durch Stellplätze im Kerngebiet überschritten werden. Darüber hinaus ist eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

1.3. Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.4. Ein Überschreiten der südlichen Baugrenze im MK wird für Vordächer bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

1.5. Die maximale Gebäudelänge der Gebäude im Kerngebiet (MK) soll 64,5 m und im Mischgebiet M11 56 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Gestaltung

2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Satz 2 BbgBO)

3. Flächen für Abfallentsorgung

3.1. Die festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung (3m x 11m) dient dem Aufstellen von Wertstoffbehältern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze sind undurchlässig zu befestigen. Die Fußgängerbereiche sind max. mit einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässig, Gehwege und Plätze sind maximal mit breittugigem Pflaster zu befestigen (Versiegelungsgrad 50 %). (V1-Umweltbericht) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2. Folgende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen (Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht), wobei überwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten der heutigen potenziell-natürlichen Vegetation zu verwenden sind (siehe Pflanzenliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (A/G1) Gestaltung einer Grünfläche zum Aufenthalt am Heuweg (250 m²) mit Sträuchern, Bäumen und einer Wiesenfläche.

- (A/G2) Gestaltung einer Grünfläche am Mittelweg mit Spielplatz und Wasserspiel (502 m²)

- (A/G3) Pflanzung von Baumreihen an den Kfz-Stellplätzen und am Mittelweg (70 Bäume)

- (A/G4) Fassadenbegrünung der Gebäude an tür- und fensterlosen Fassadenflächen (250 m²)

Die Pflanzenauswahl hat aus folgender Pflanzenliste zu erfolgen

Standort:	Bäume:	Sträucher:
auf standortgegebenem Boden	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Feldahorn (Acer campestre) Bastard-Eiche (Quercus robur x petraea)	Felsenbirne Berberitze Häselnus Weißdorn Roter Hartriegel Pfaffenhütchen
Winter-Linde (Tilia cordata) Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) Flatter-Linde (Ulmus laevis) Ulme (Fraxinus excelsior) Esche (Betula pendula) Sand-Birke (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia)	Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Amelanchier ovalis (Corylus avellana) Berberis vulgaris (Crataegus spec.) Cornus sanguinea) Euonymus europaeus) Ligustrum vulgare) (Rosa canina) (Sambucus nigra) (Viburnum opulus)
auf trockenem bis frischem Boden	Quecke (Agropyron repens) Weidelgras (Lolium perenne) Krotenbinse (Juncus bufonius)	Weißklee (Trifolium repens),

5. Sonstige Festlegungen im Geltungsbereich

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



Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20.02.2001.

2. Mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale ist zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG anzuzeigen. Entdeckte Bodendenkmale sowie die Entdeckungsstätte sind 1 Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach § 11 Abs. 4 BbgDSchG abgabepflichtig.

3. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der den Eingriffen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Ersatzmaßnahmen (Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht) außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuordnet:
(E1) Aufforstung einer Waldfläche von 11.160 m²
(E2) Entsiegelung einer versiegelten Fläche 1.100 m²

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrecht (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267).

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Festsetzungen durch Planzeichen (PlanVZ):**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)
 - M Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
 - Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - Maß der baulichen Nutzung (Höchstmaße), (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - O Offene Bauweise
 - B Abweichende Bauweise (s1 maximale Gebäudelänge 60m, s2 maximale Gebäudelänge 64,5m)
 - Baugrenze
 - Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Strassenverkehrsfläche/ Öffentliche Verkehrsfläche
 - Fußgängerbereich
 - Einfahrbereich
 - Straße
 - Rad-/Fußweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Abfall (Wertstoffbehälter)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen (privat)
 - private Grünfläche mit Wasserspiel
 - Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25, 26a BauGB)
 - Erhaltung eines Baumes
 - Anpflanzung eines Baumes
 - Anpflanzung von Sträuchern
 - Pflanzengrenzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21, 22 und Abs. 7 BauGB, § 10 Abs. 5 BauNVO)
 - St Flächenbegrenzung von Nebenanlagen (Stellplätze)
 - NS1 Flächenbegrenzung von notwendigen Stellplätzen auf öffentlichen Verkehrsfläche
 - Mi Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
 - 1 Leitungsrecht zu Gärten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung
 - 2 Gehrecht zu Gärten der Allgemeinheit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 - Gebäudebestand mit Angabe der Geschossigkeit
 - Grundstücksgrenze
 - Kompensationsmaßnahme (Grünordnerische Festsetzung)

Planart: **Bebauungsplan**

Gemeinde Schöneiche b. Berlin B-Plan-Nr. VEP 6/3/05

Plan-Nummer: **VEP 6/3/05**

Projekt-Nr: 04/08/22

MetzStab 1500

Erstellt: 18.05.2005

Planstand: 15.03.2007

Vorbereitender: **ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co.KG**

Planverfasser: **ARGE ORTSZENTRUM HTR - Architekten und Ingenieure** Tel. 030 6438 7691 und **Planungsgemeinschaft Brüne + Niemisch** Tel. 030 28603241

Index 006

gez: Kethler

Dat: 26