

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, 4 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:
  - als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad auf mindestens 2 einander gegenüberliegenden Seiten und einem Drempel von höchstens 1 Meter oder
  - als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens 2 Seiten um jeweils mindestens 1,5 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurück treten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

## Bauweise:

- Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 30 Meter nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Für das WA 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind aneinander gereichte Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 80 Meter zulässig. Dabei sind die straßenzugewandten Gebäudesseiten nach max. 30 m Länge durch einen eingeschossigen Zwischenbau, der mindestens 1 Meter hinter die Hauptfassade zurück tritt, zu unterbrechen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

## Sozialer Wohnungsbau:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind ganz oder teilweise Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

## Grünordnung:

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum zu erhalten oder zu pflanzen. Der Baumerhalt genießt Vorrang vor der Neupflanzung. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume und die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität 20/25 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr.6 auf den Baugrundstücken zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume können diese Bäume mitgerechnet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

## Sonstige Festsetzungen:

- Auf der Fläche ABCDEFGHIJK sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielflächen - unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Bau NVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Immissionsschutz:

- Zum Schutz geplanter Wohnnutzungen an der nördlichen Baugrenze des WA 1 im Erdgeschoss A) ist an der nördlichen Grenze des WA 1 eine 35m lange und 2 Meter hohe Lärmschutzwand (LSW) zu errichten. (Bezugspunkt ist die nächstgelegene Höhe des Parkplatzes auf dem Flurstück 2396 mit der Bezugshöhe 47,5 m über NHN nach DHHN92) oder B) sind im Bereich der Fläche WXYZ keine Fenster für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 vorzusehen. Unter den Optionen A und B kann gewählt werden, wobei eine Option zwingend anzuwenden ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz geplanter Wohnnutzungen an der nördlichen Baugrenze des WA 1 im 1. und 2. Obergeschoss sind im Bereich der Fläche WXYZ keine Fenster für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 vorzusehen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## HINWEISE

- Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen durch die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf den Flurstücken 747, 748, 749, 751, 752, 753, 755, 756, 759, 760 der Flur 7 der Gemarkung Schöneiche bei Berlin mit einer Gesamtfläche von 8576 m<sup>2</sup> (Waldumwandlung) sind durch den Grundstückseigentümer folgende Ersatzaufforstungen zu erbringen:
  - Durchführung einer Erstaufforstung mit Laubgehölzen in der Gemarkung Frankfurt/Oder, Flur 130, Flurstück 179 auf einer Fläche von 8576 m<sup>2</sup>;
  - Durchführung einer sonstigen Schutz- und Gestaltungsmaßnahme im Wald (Voranbau von Laubgehölzen in Kiefernforst) in der Gemarkung Altlandsberg, Flur 23, Flurstücke 22, 23, 24, 25, 26 auf einer Gesamtfläche von 15.008 m<sup>2</sup>.
- Als Ersatz für den Verlust der Niststätten ist auf dem Flurstück Gemarkung Schöneiche, Flur 3, Flurstück 215 auf einer Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> ein flächiges Feldgehölz anzulegen.
- Baumfällungen und Baufeldvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel zwischen Anfang September bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden.
- Höhlenreiche Bäume, insbesondere entlang der Woltersdorfer und Prager Straße sind vor einer aus Sicherheits- oder anderen Gründen erforderlichen Fällung nochmals auf Fledermausquartiere zu untersuchen.

# Bebauungsplan 19/15 "Wohngebiet Warschauer / Woltersdorfer Straße"



## 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Beesow, 13. Februar 2018  
Landkreis Oder-Spree  
Kataster- und Vermessungsamt
- Der Bebauungsplan 19/15 "Wohngebiet Warschauer / Woltersdorfer Straße", wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 21.01.2015 von der Gemeindevertretersammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Schöneiche bei Berlin, 19.02.2018  
Ralf Steinbrück  
Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes 19/15 "Wohngebiet Warschauer / Woltersdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Schöneiche bei Berlin, 19.02.2018  
Ralf Steinbrück  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan 19/15 "Wohngebiet Warschauer / Woltersdorfer Straße" ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin Nr. 2 vom 20.02.2018 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, 22.02.2018  
Ralf Steinbrück  
Bürgermeister

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Zur Gewährleistung der Wohnruhe des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wurden im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden B-Planes 08/09 "ALDI-Markt Berliner Woltersdorfer Straße - 1. Änderung" Festsetzungen und vertragliche Regelung getroffen, die nachrichtlich übernommen werden:

- Errichtung einer 3 Meter hohen und ca. 34 m langen Lärmschutzwand östlich der Anlieferzone (Fläche LSW<sub>1</sub>)
- Errichtung einer 3,5 Meter hohen und ca. 9,5 m langen Lärmschutzwand parallel zur südlichen Fassade des Anlieferbereiches (Fläche LSW<sub>2</sub>) zur Abschirmung der TGA
- Einhausung der Anlieferzone über eine Fläche von 48 m<sup>2</sup>
- Abschaltung der LKW-Kühlung während des Be- und Entladens im Nachtzeitraum zwischen 22 und 06 Uhr (Vertragsregelung)
- Austausch des Verflüssigers durch ein geräuschärmeres Gerät mit einem Schalleistungspegel bis zu 65 dB(A) (zuzgl. 3 dB(A) Tonhaltigkeitszuschlag) (Vertragsregelung)



ÜBERSICHTSPLAN

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S.3634)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 29. November 2017 (BGBl. I, S.3787)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S.1057)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert am 20. Mai 2016 (GVBl. Teil I, Nr.14, S.1)  
Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 22.7.2010

## Planzeichenerläuterungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 u. § 6 BauNVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 BauNVO)
    - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
    - 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 19 BauNVO)
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 und § 23 BauNVO)
    - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - M Verkehrsberuhigter Bereich
    - Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - S Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Ö Öffentliche Grünfläche
    - P Private Grünfläche
    - SP Spielplatz
  - Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
    - B Erhaltung eines Baumes
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
    - A, B, C Flächen mit Nutzungseinschränkungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
    - LSW Umgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand LSW siehe textliche Festsetzung Nr. 10
    - W, X, Y, Z Umgrenzung einer Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen siehe textliche Festsetzung Nr. 11
- Aus der Planunterlage (Lageplan vom 26.02.2016)
- G Gebäudebestand
  - 424 Flurstücksnummern
  - Nadelbaum / Laubbaum
  - Flurstücksgrenzen
- Die Bäume innerhalb der festgestellten Waldflächen sind nicht einzeln dargestellt.

## Gemeinde Schöneiche bei Berlin Bebauungsplan Nr. 19 / 15 "Wohngebiet Warschauer / Woltersdorfer Straße" Satzung

Auftraggeber:  
Landkreis Oder-Spree  
Amt für Gebäude- und IT-Management  
Breitscheidstraße 7  
15848 Beesow

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

Maßstab: 1:1000  
Stand: 02.01.2018