

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung:

1. **Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 BauNVO)
2. **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 Dremmel 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:

3. **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)
4. **Für das WA 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind aneinander gereihte Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 80 Meter zulässig. Dabei sind die straßenzugewandten Gebäudeseiten 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:

5. **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:

6. **In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 250 m² 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)
7. **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:

8. **Auf der Fläche ABCDEFGHIJK sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielplätzen - unzulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Bau NVO)
9. **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:

10. **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)
11. **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

1. **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 m² (Waldumwandlung) sind durch den Grundstückseigentümer folgende Ersatzaufforstungen zu erbringen:
1. Durchführung einer Erstaufforstung mit Laubgehölzen in der Gemarkung Frankfurt/Oder, Flur 130, Flurstück 179 auf einer Fläche von 8576 m²;
2. 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 m².**
2. **Als Ersatz für den Verlust der Niststätten ist auf dem Flurstück Gemarkung Schöneiche, Flur 3, Flurstück 215 auf einer Fläche von 2.500 m² ein flächiges Feldgehölz anzulegen.**
3. **Baumfällungen und Baufeldvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel zwischen Anfang September bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden.**
4. **Höhlenreiche Bäume, insbesondere entlang der Woltersdorfer und Prager Straße sind vor einer aus Sicherheits- oder anderen Gründen erforderlichen Fällung nochmals auf Fledermausquartiere zu untersuchen.**