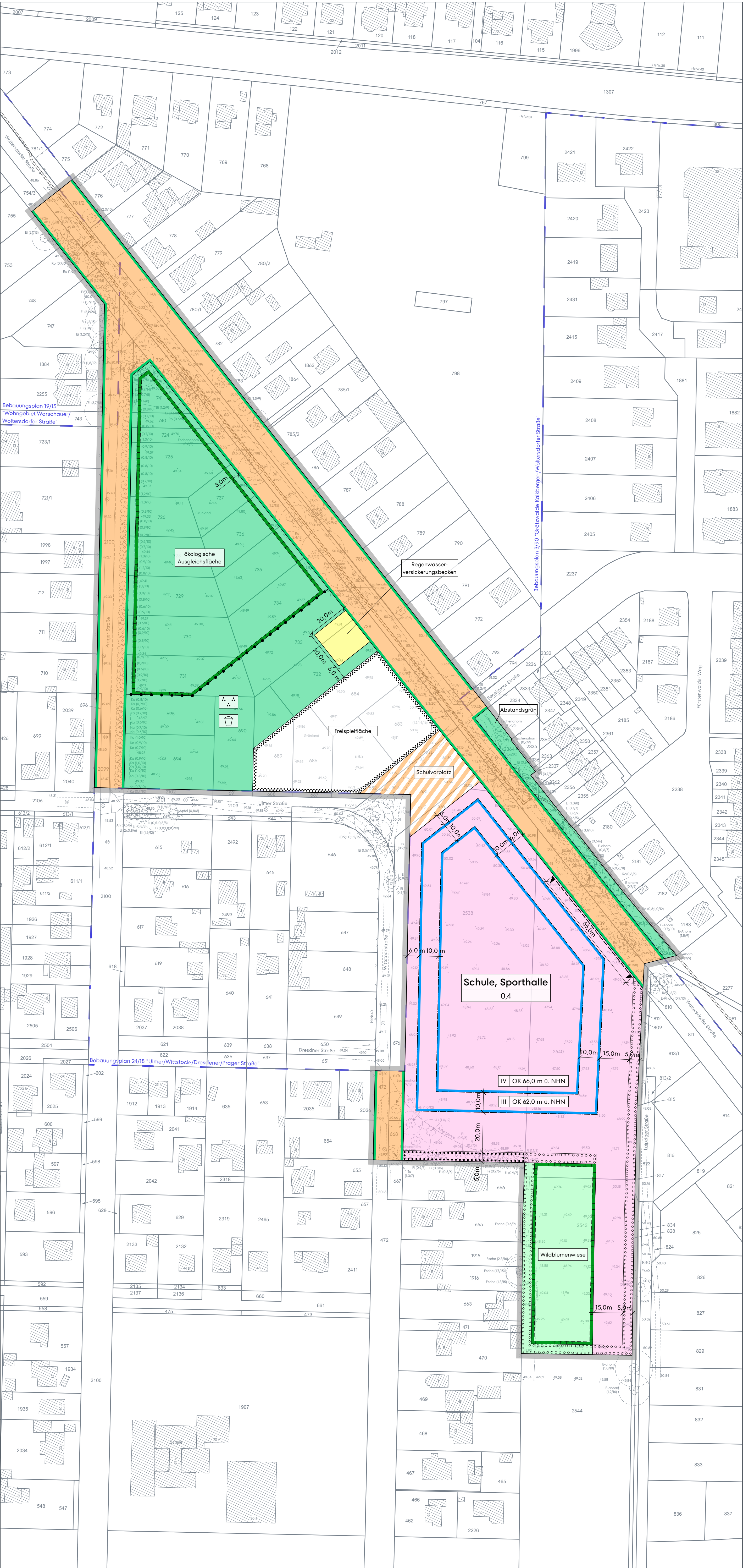


Planzeichnung



Plangrundlage:  
Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHHN2016 und örtliche Vermessung  
von ObV Martin Ullner (Stand Kataster und örtliche Aufnahme: 25.09.2024)



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gemeinbedarfsfläche**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle“ sind Schulen und Sporthallen sowie deren zugehörige Außenanlagen zulässig. Eine außerschulische Nutzung des Schulgebüdes und der Sporthalle zu sonstigen kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- Bauweise**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.
- Ein- und Ausfahrten**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind, außerhalb des für Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Bereiches, Ein- und Ausfahrten nur für Lieferverkehre und Rettungsfahrzeuge zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünflächen**
  - Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ist mit Bäumen zu bepflanzen. Insgesamt sind 31 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden.
- Abstandsgrün**
  - Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist mit Rasensod zu begrünen. Befestigungen sind für die Anlage notwendiger Fußgängerquerungen zulässig.
- Gemeinbedarfsfläche**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 20 cm betragen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- Verkehrs- und Versorgungsflächen**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung. Ausgenommen hiervon sind Fahrbahnen und Pkw-Stellplätze.
- Verkehrs- und Versorgungsflächen**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Für die Pflanzungen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünzte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.
- Verkehrs- und Versorgungsflächen**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind 25 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünzte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß textlicher Festsetzung 6.3 anzupflanzenden Bäume sowie vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine zweireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 5,0 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 und je angefangene 50 m² Hecke ist ein standortgerechter Laubbäum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen.
- Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsbecken“** ist die Herstellung eines offenen, bepflanzen Beckens zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zulässig. Das Versickerungsbecken ist mit Rasensod zu begrünen, ausgenommen sind technisch notwendige Befestigungen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 2.1)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgO i. d. F. vom 17.09.2008)
OK 62,0 m ü. NHH	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHH im DHHN2016 (i. V. m. textl. Festsetzung 2.2)
Baugrenzen	
Baugrenze	

Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule, Sporthalle (i. V. m. textl. Festsetzungen 1.1 und 1.2)	
Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung: Freispielfläche	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Schulvorplatz	
Bereich für Ein- und Ausfahrten (i. V. m. textl. Festsetzung 4.1)	

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung: Regenwasserversickerungsbecken	
--	--

Grünflächen

ökologische Ausgleichsfläche	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche
Parkanlage	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
Spielplatz	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
Abstandsgrün	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Abstandsgrün
Wildblumenwiese	private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wildblumenwiese

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung sowie zur Pflege von Natur und Landschaft in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Auf 92 % der Fläche ist je 5 m² Fläche ein Gehölz der Qualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Insgesamt sind 51 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden. Die Gehölze sind zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 und 2 empfohlen. Die Anlage von Wegen mit wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau ist bis zu einer Breite von 3,0 m auf bis zu 10 % der Fläche zulässig.**
- Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese“ ist mit gebietseigenem Saatgut aus Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Pflanzliste 1 – standortgerechte Bäume (Empfehlung)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Gattung/Art
Acer campestre	Feld-Ahorn	X
Aesculus	rot- u. weißblühende Kastanie	X
Alnus	Erläule	X
Corpinus betulus	Hainbuche	X
Crataegus	Rot-, Weißdorn u.a.	X
Fraxinus	Esche	X
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	X
Molus sylvestris	Wildapfel	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X
Pyrus	Birne	X
Quercus	Eiche	X
Sorbus	Mehl- und Vogelbeeren	X
Tilia	Linde	X
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	X
Ulmus minor	Feld-Ulme	X

Pflanzliste 2 – heimische Sträucher (Empfehlung)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Gattung/Art
Artemischer ovalis	Felsenbirne	X
Berberis vulgaris	Sauerdorn	X
Calluna vulgaris	Heidekraut	X
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X
Genista tinctoria	Färber-Ginster	X
Ligustrum vulgare	Liguster	X
Prunus spinosa	Schlehe	X
Rosa spec.	Wildrosen in Arten	X
Rubus u. Ribes spec.	Berensträucher	X
Sorathomus scoparius	Besenginster	X
Vinca minor / major	Immergrün	X

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung (VO) der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. I/01, [Nr. 04], S. 46) geändert durch Artikel 134 Absatz 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 50). Die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Bodenkenntnis

Das Plangebiet berührt ein Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Betroffen ist der südliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landes Brandenburg oder -Spreese beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Immissionsschutz

Immissionsschutz – Sporthalle

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten können abhängig von der Lage und Ausrichtung der Sporthalle weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise Nutzungszeitenbeschränkungen oder Vorgaben zum Schließen von Fenstern notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nach Bedarf im Zuge des konkreten Bauvorhabens zu planen und im Rahmen baunordungsrechtlicher Genehmigungen festzusetzen.

Immissionsschutz – Bauzeit

Zur Vermeidung von Geräuschemissionen müssen alle Baumaschinen nachweislich dem Stand der Lärminderungs- und -schutztechnik und den Anforderungen der aktuellen Fassung der 32. BImSchV entsprechen. Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen (AVV-Baulärm) einzuhalten. Zur Vermeidung von Staubemissionen sind Vorkehrungen zum Schutz der umgebenden Nutzungen zu ergreifen. Hierzu gehören Bewässerungsmaßnahmen bei Abgrabungen oder Aufschüttungen bei trockener Witterung sowie die Beseitigung von Verunreinigungen der Fahrwege durch Baufahrzeuge.

**Alleinsschutz Waltersdorfer Straße und Prager Straße**  
Der Baumbestand entlang der Waltersdorfer und Prager Straße ist jeweils Bestandteil einer Allee und unterliegt damit dem Alleinsschutz nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchG.

Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sicherzustellen. Alternativ kann die Baufeldfreimachung während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn eine Brutaktivität auf der Vorhabensfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde.

Artenschutz – CEF-Maßnahmen

Sollten Baumfällungen von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse erfolgen, ist dieser Verlust vorab durch Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen vorzusehen. Die Fledermauskästen können an geeigneten Bäumen in der Umgebung angebracht werden. Die Anbringung der Kästen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Fällungen von Höhlenbäumen entlang der Waltersdorfer Straße sind von einer Fällung Ersatzquartiere für gefährdete oder besonders geschützte Vogelarten zu schaffen. Dazu sind entsprechende Nistkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld anzubringen. Für die Zerstörung einer Niststätte sind jeweils drei Ersatzquartiere anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Steuerkabel für Ferngasversorgung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Waltersdorfer Straße und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ verläuft ein Steuerkabel für die Ferngasversorgung der CNTRAS Gasbrennstoff GmbH. Das Steuerkabel ist einschließlich seines 10 Meter breiten Schutzbereiches in der Planunterlage dargestellt. Die dargestellte Lage ist als unverbindlich zu betrachten, die tatsächliche Lage ist im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch Handschattungen in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Anlagenbetreibers festzustellen. Im Bereich des Schutzbereiches dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Eingriffe vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen oder gefährden können. Anpflanzungen im Bereich des Schutzbereiches sind unzulässig.

Planzeichenerklärung (Fortsetzung)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (i. V. m. textl. Festsetzungen 8.3 und 8.4)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (i. V. m. textl. Festsetzung 8.1)	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (i. V. m. textl. Festsetzung 8.2)	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
---	--

Plangrundlage

(ohne Festsetzungscharakter)

vorhandene bauliche Anlage gem. Lage- und Höhenplan (Altk)	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer	
Höhenangabe in Metern über NHH	
Laubbäum und Nadelbaum	
Steuerkabel Ferngasversorgung einschließlich Schutzbereich (Lage unverbindlich)	
Geltungsbereiche benachbarter bzw. partiell überlagerter, rechtsverbindlicher Bebauungspläne (mit Bezeichnung)	

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.09.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schöneiche bei Berlin, den

Siegelabdruck  
Dipl.-Ing. Martin Ullner, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan 25/19 "Weiterführende Schule Wittstockstraße/Waltersdorfer Straße" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den

Siegelabdruck  
Ingo Röll, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Ausgefertigt, am \_\_\_\_\_

Siegelabdruck  
Ingo Röll, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_, der Gemeinde Schöneiche bei Berlin 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 Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erbsachen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Gemeinde Schöneiche bei Berlin, den

Siegelabdruck  
Ingo Röll, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl./I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S.11)

Bebauungsplan 25/19  
"Weiterführende Schule Wittstockstraße/Waltersdorfer Straße",  
Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Plangeber

Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Dorfau 1  
15566 Schöneiche bei Berlin



Auftragnehmer

mayerwittig  
Architekt - Stadtplanung GbR  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus



fon. +49 3 55 28 91 34 0  
kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: 2. Entwurf

Datum	Plangröße	Maßstab	Gezeichnet
20.12.2024	841 x 841 mm	1:1.000	HB

Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Gemeindegebiet i. M.  
(Planungsgrundlage: Gesamtplan Schöneiche bei Berlin https://www.gesamtplan-schoeneiche-bei-berlin.de/viewer2.php)

