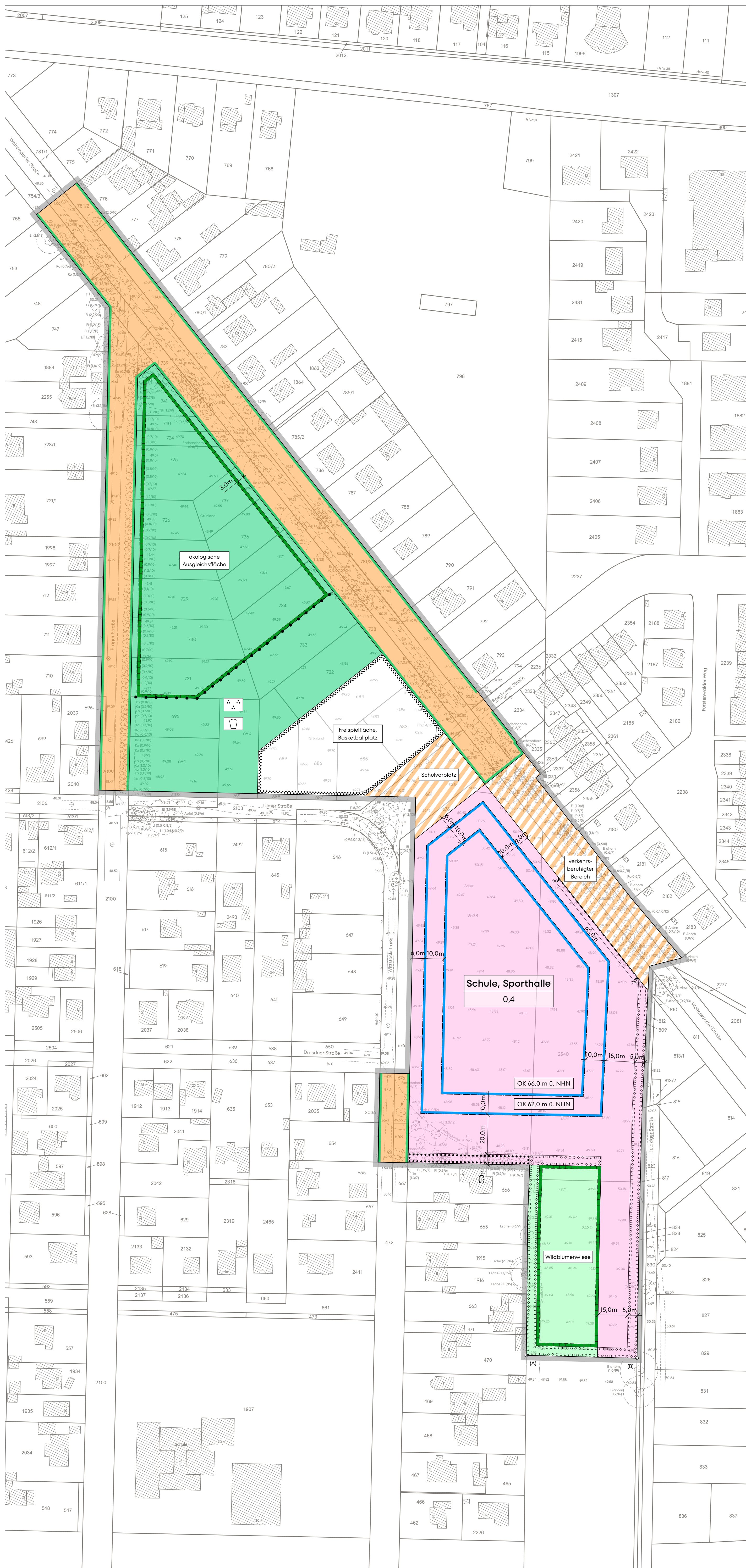


Planzeichnung



Plangrundlage:
Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHHN2016 (Stand: 30.08.2023)
und örtliche Vermessung von OBvI Martin Ullner (Stand örtliche Aufnahme: 27.01.2021)



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gemeinbedarfsfläche**
 - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle“ sind Schulen und Sporthallen sowie deren zugehörige Außenanlagen und notwendige Nebenanlagen zulässig. Eine außerschulische Nutzung des Schulgeländes 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.

Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche**
 - Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ist mit Bäumen zu bepflanzen. Insgesamt sind 31 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/6 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.
- 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.
- Verkehrsflächen**
 - Innere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Schulvorplatz“ sind sechs standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/6 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, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß textlicher Festsetzung 5.3 anzupflanzenden Bäume sowie vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 130 cm Höhe angerechnet werden.

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 2)
- OK 62,0 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN 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. Festsetzung 1)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung: Freispielfläche, Basketballplatz
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Schulvorplatz und verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich für ein Ein- und Ausfahren (i. V. m. textl. Festsetzung 4)
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wildblumenwiese

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Innere 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 cm zu pflanzen. Insgesamt sind 51 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/6 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 gebiets eigenem 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	Erle	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Crataegus	Rot-, Weißdorn u.a.	X
Fraxinus	Esche	X
Liquidambar styraciflua	Ambrosbaum	X
Malus 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
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	X
Berberis vulgaris	Sauerdorn	X
Calluna vulgaris	Heidekraut	X
Cornus sanguinea	Roter Horttriegel	X
Genista tinctoria	Färbeginster	X
Ligustrum vulgare	Liguster	X
Prunus spinosa	Schlehe	X
Rosa spec.	Wildrosen in Arten	X
Rubus u. Ribes spec.	Berensträucher	X
Sarothamnus scoparius	Besenginster	X
Vincetoxicum 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 20.02.2010 (L 5. 46). Die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

Bodendenkmal
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 Landkreises Oder-Spree 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).

Hinweise

Alleinsschutz Waltersdorfer Straße und Prager Straße
Der Baumbestand entlang der Waltersdorfer und Prager Straße ist jeweils Bestandteil einer Alleinsschutzfläche, die unterliegt damit dem Alleinsschutz nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG.

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. August) 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 vor 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.

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. Festsetzung 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
- Bezeichnung der Koordinate
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)**
- vorhandene bauliche Anlage gem. Lage- und Höhenplan (ALIs)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenangabe in Metern über NHN
- Laubbau- und Nadelbaum

Koordinaten

Punkt	Ostwert	Nordwert
Punkt (A)	49256,004	58384,191
Punkt (B)	49301,942	58382,708

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.08.2023 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 _____ Unterschrift
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 _____ Unterschrift
Ralf Steinbrück, 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 _____ Unterschrift
Ralf Steinbrück, 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 _____ im Anstaltort Nr. _____ 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 Erlöschen 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 _____ Unterschrift
Ralf Steinbrück, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung – 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./JZ, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./JZ, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./JZ, [Nr. 3], S. ber. GVBl./JZ [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./JZ, [Nr. 28])

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
Architektur - Stadtplanung GbR
Huberstraße 7
03044 Cottbus

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

Verfahrensstand: Entwurf

Datum	Plangröße	Maßstab	Gezeichnet
03.11.2023	841 x 841 mm	1:1.000	JH

Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Gemeindegebiet i. d. M.
Plangrundlage: Geoportal Schöneiche bei Berlin https://www.geoportal-schoeiche-bei-berlin.de/view2.php

