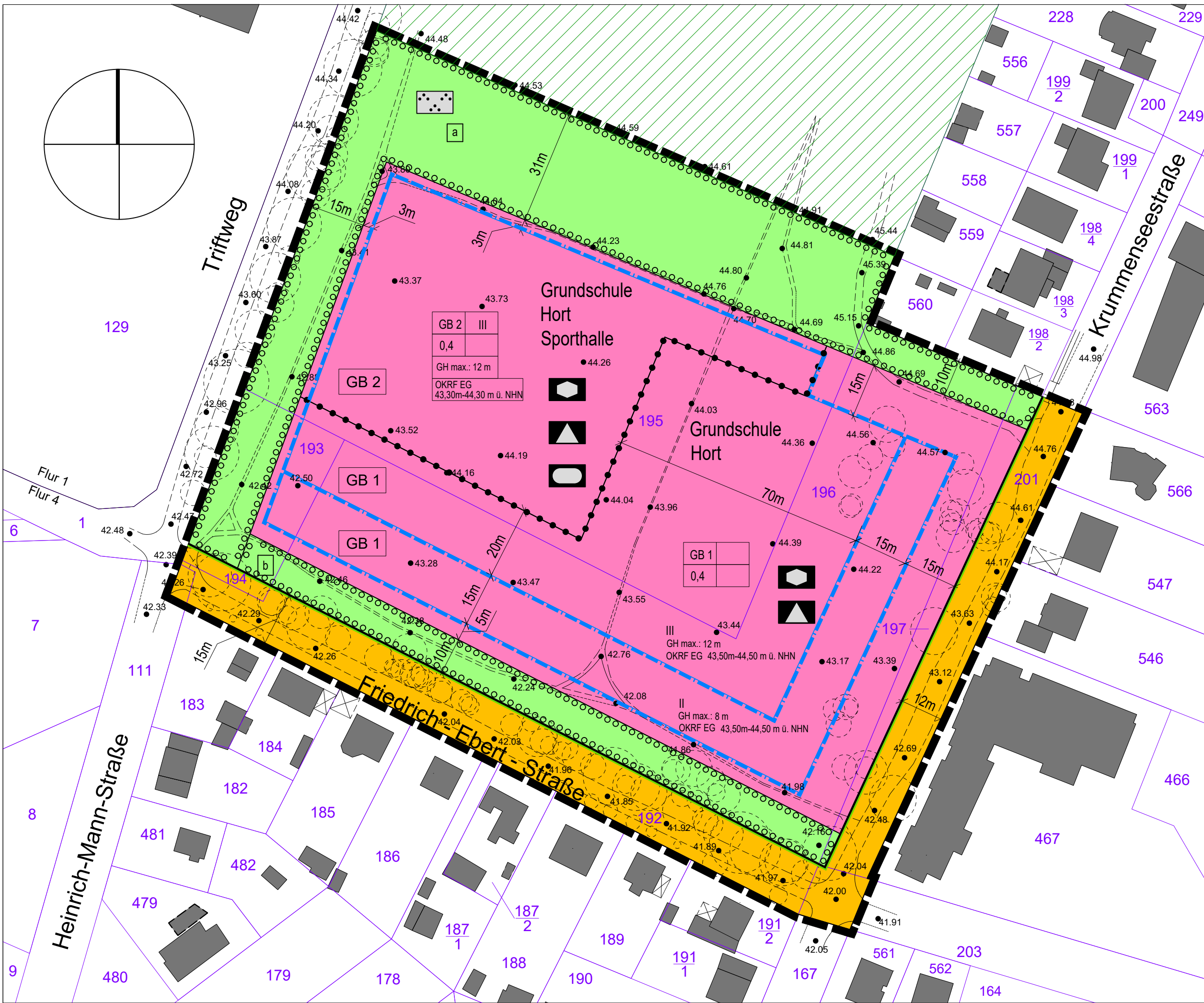




Vermessungsgrundlage: ÖBVI Noffke + Berteit, Stand 16.05.2023 (Ausfertigung vom 31.05.2023)

Höhensystem: DHHN2016

Planzeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

GB 1 Fläche für den Gemeinbedarf, bspw. GB 1

Zweckbestimmung: Schule

Zweckbestimmung: Hort

Zweckbestimmung: Sporthalle und Außensportanlagen

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Bezeichnung (z.B. "a")

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gemeinbedarffläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB	GB 2	III	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 20 BauNVO, hier: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, hier: Grundflächenzahl (GRZ)	0,4		Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO, hier: maximale Gebäudehöhe
Höhenlage gemäß § 9 Abs.3 BauGB, hier: Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden)	GH max.: 12 m		
	OKRF EG	43,30m-44,30 m ü. NHN	

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Baum Bestand

Geländetopografie

Straßenraum Bestand

Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über den Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg"

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I Nr. 17),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12. 2025 (GVBl. I Nr. 27).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schöneiche bei Berlin eingesehen werden.

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Sporthalle mit Außensportanlagen und Hort.
 - Die Fläche für den Gemeinbedarf wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GB 1 und GB 2.
 - Die mit GB 1 gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung einer Schule und eines Hortes mit sämtlichen diesen Zwecken zugeordneten Nutzungen.
 - Die mit GB 2 gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung einer Schule, eines Hortes und einer Sporthalle für den Schul- und Vereinssport einschließlich Außensportanlagen für den Schulsport mit sämtlichen diesen Zwecken zugeordneten Nutzungen.
 - Zulässig ist innerhalb der mit GB 1 gekennzeichneten Fläche die Errichtung einer Schule und eines Hortes einschließlich ihrer untergeordneten Nebenanlagen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck dienen und die der Eigenart nicht widersprechen.
 - Zulässig ist innerhalb der mit GB 2 gekennzeichneten Fläche die Errichtung einer Schule, eines Hortes, einer Sporthalle für den Schul- und Vereinssport sowie Außensportanlagen für den Schulsport einschließlich ihrer untergeordneten Nebenanlagen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck dienen und die der Eigenart nicht widersprechen.
 - Darüber hinaus sind innerhalb der mit GB 1 und GB 2 gekennzeichneten Flächen zulässig:
 - Stellplätze und Stellplatzanlagen,
 - die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
 - Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie deren haustechnische Infrastruktur,
 - Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten und Stellplätze.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

- Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, auch solche für das Sammeln von Niederschlagswasser, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Vollgeschossigkeit und zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

- Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine Grundfläche von insgesamt maximal 897 m² zulässig; davon innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit "a" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für die Anlage von Geh- und Radwegen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit "b" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für die Anlage von Ein- und Ausfahrten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Für Geh- und Radwege sowie für Abstellflächen für Fahrräder innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
- Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder in Sickeranlagen und / oder Mulden zu sammeln und zu versickern.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von insgesamt mindestens 2.500 m² Hecken mit mindestens 45 Bäumen gemäß Empfehlung Pflanzliste 1 und mindestens einem Strauch je 1,5 m² gemäß Empfehlung Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die der Qualität von Pflanzliste 1 entsprechen, sind zu erhalten. Vorhandene Sträucher, die der Qualität von Pflanzliste 2 entsprechen, sind zu erhalten und können auf die festgesetzte Pflanzfläche angerechnet werden. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen.
- Innerhalb der Gemeinbedarffläche sind mindestens 22 Laubbäume gemäß Empfehlung Pflanzliste 1 sowie auf einer Fläche von mindestens 1.000 m² ist ein Strauch je 1,5 m² gemäß Empfehlung Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 40 Laubbäume der Empfehlung Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m² zu pflanzen. Bestandsbäume sind zu erhalten. Sofern sie dauerhaft gesichert sind und ihre ökologische sowie gestalterische Funktion im Straßenraum erfüllen, können sie auf die festgesetzte Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Empfehlung Pflanzlisten

Pflanzliste 1, Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm
Spitz-Ahorn (Acer plananoides), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Kulturapfel (Malus domestica), Faulbaum (Frangula alnus), Gemeiner Wacholder (Juniperus communis), Wildbirne (Pyrus pyrastrer), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ulme (Ulmus minor), Flatter-Ulme (Ulmus laevis).

Pflanzliste 2, Mindestqualität: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60–80 cm
Feld-Ahorn (Acer campestre), Besenheide (Calluna vulgaris), Kornelkirsche i.S. (Cornus mas i.S.), Roter Hartrie gel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Frangula alnus), Gemeiner Wacholder (Juniperus communis), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus carthatica), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Hundrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Salweide (Salix caprea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Schottergärten unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Berlin-Friedrichshagen. Die Maßgaben dieser Verordnung sind zu beachten.

Hinweise

- Bodendenkmale**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).
- Stellplatzsatzung**
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze richtet sich nach der am 7. Dezember 2021 beschlossenen und am 21. Dezember 2021 in Kraft getretenen Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung).
- Artenschutz**
 - Gehölzfrällungen, Rodungen sowie bauvorbereitende Maßnahmen (einschließlich Baufeldfreimachung) sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
 - Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlen, Spalten oder Rindentaschen ist eine fachkundige Kontrolle auf Besatz (insbesondere Fledermäuse) durchzuführen.
 - Beim Verlust von Höhlenbäumen sind für Höhlenbrüter Ersatzniststätten im Verhältnis 1:2 im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Vorhandene Nistkästen sind umzuhängen.
 - Beim Verlust potenzieller Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 im räumlichen Zusammenhang bereitzustellen.

Verfahren

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin den Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 12.05.2023 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.

Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen geprüft und den Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße / Triftweg" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Schöneiche bei Berlin,

Bürgermeister

3. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße / Triftweg" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan 31/22 "Grundschule Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße / Triftweg" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan31/22 "Grundschule Krummenseestraße / Friedrich-Ebert-Straße / Triftweg" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin,

Bürgermeister

Übersicht



Projekt
Bebauungsplan 31/22
"Grundschule Krummenseestraße/Friedrich-Ebert-Straße/Triftweg"

Auftraggeber Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Stand Maßstab: 1:1.000

- Entwurf - Stand: 8. Juni 2026

Bauleitplanung

Wieferig & Suntrop

Friedrich-Straße 12b
Stadtplanung 14513 Teltow
Stadttebau Tel. 03328472288
Projekentwicklung

