

Textliche Festsetzungen

Sondergebiet Dorfgemeinschaftshaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Das Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ dient der Unterbringung von gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen. Allgemein zulässig sind:
- Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume
  - zugehörige Nebenräume (Küche, Verwaltung, Technik, Lager, WC u.a.)
  - ein Nahversorgungsladen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m² und Getränkeausschank/Kuchenverkauf
  - Spielflächen im Außenbereich
  - ein Ballspielfeld mit Ausstattungselementen für Fußball und Basketball und ein bis zu 6 m hoher Ballfangzaun ausschließlich innerhalb der Fläche ABCDA

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB)

2. Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 1.100 m² darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.600 m² überschritten werden.

3. Der Bau von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist nicht zulässig; Stellplätze für motorisierte Fahrzeuge dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Festwiese“ ist temporär die Errichtung sogenannter „fliegender Bauten“ (z.B. Festzelt, mobile Toilettenanlagen) zulässig; die dauerhafte Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

5. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Festwiese“ kann außerhalb der Nutzung als Festplatz (Volksfeste, Zirkusveranstaltungen o.ä.) für spielerische und sportliche Zwecke genutzt werden. Dazu ist auch das Aufstellen von Toren und Netzen zulässig.

Begrünung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/b und Abs. 6 BauGB)

6. Innerhalb des Sondergebietes „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie des Ballspielfeldes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Das innerhalb der Sondergebietsfläche anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern oder gedrosselt in den südlich angrenzenden Graben einzuleiten. Versickerungsflächen sind zu begrünen.

8. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Regenwassermulden und Gräben sind als Retentionsflächen zu erhalten.

9. Innerhalb der Sondergebietsfläche „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ sind insgesamt 34 heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind einzugrünen. Dazu ist je angefangene 5 Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „a“ ist die vorhandene Ufervegetation der Gräben zu erhalten.

12. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „b“ sind vorhandene Bäume zu erhalten und weitere 10 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als artenreiche Frischwiese dauerhaft zu erhalten, zweimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.

13. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Strauch- und Heckenpflanzung zu entwickeln. Hierfür ist je 2 m² ein heimischer standortgerechter Strauch mit einer Mindestgröße von 60 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14. In den Sondergebieten ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz MLUK des Landes Brandenburg anzuwenden.

Festsetzungen zum Immissions- und Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtbauabschalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1: 2018, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung
- $$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
- mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 20. März 2025, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, ermittelt. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

16. Zum Schutz vor Luftschadstoffen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes feste Materialien (z.B. Holz, Kohle, Koks) und Mineralöl für die Beheizung der Gebäude nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht vorrangig als Heizung der Gebäude dienen.

Sonstige Festsetzungen

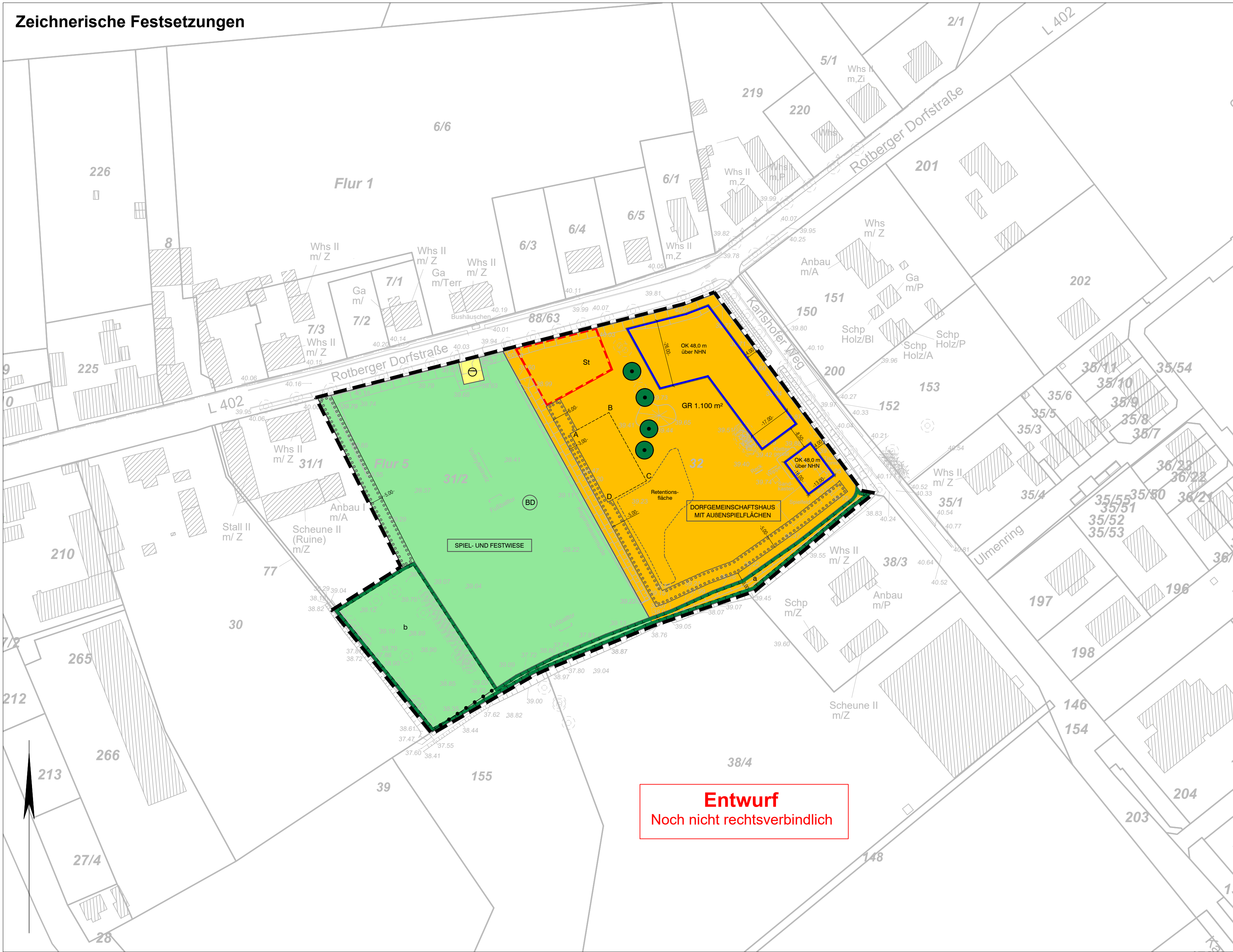
17. Die Geltungsbereichsgrenze an der Rotberger Dorfstraße und am Karlshofer Weg ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Örtliche Bauvorschriften

1. Auflagen für Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig. Gegenüber dem Graben am Karlshofer Weg ist ein Mindestabstand von 5,0 m - gerechnet von der Uferlinie landeinwärts - einzuhalten.

Zeichnerische Festsetzungen



Entwurf  
Noch nicht rechtsverbindlich

Maßstab 1 : 1.000

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.
- **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.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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./18 I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23 I Nr. 18).
- **Niederschlagswasserentsorgungssatzung** der Gemeinde Schönefeld, beschlossen von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld in ihrer Sitzung am 24.06.2015.
- **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.

Katastervermerk

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan 02/20 "Dorfgemeinschaftshaus Rotberg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schönefeld, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

2. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen. Der Bebauungsplan 02/20 "Dorfgemeinschaftshaus Rotberg" wird hiermit ausgefertigt.

Schönefeld, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister


3. Bekanntmachung


Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Schönefeld 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Enteignungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schönefeld, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

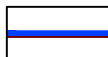
 Sonstiges Sondergebiet

hier  DORFGEMEINSCHAFTSHAUS MIT AUßENSPIELFLÄCHEN

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

GR 1.100 m² Grundfläche in m² als Höchstmaß


OK 48,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Oberkante in Metern über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

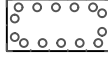
Grünflächen und Grünfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

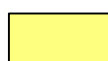
z.B.  SPIEL- UND FESTWIESE


 Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)


hier  Abwasser

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)







Nachrichtliche Übernahme

 Bodendenkmal Nr. 12104 (Abgrenzung siehe textliche Ausführungen)

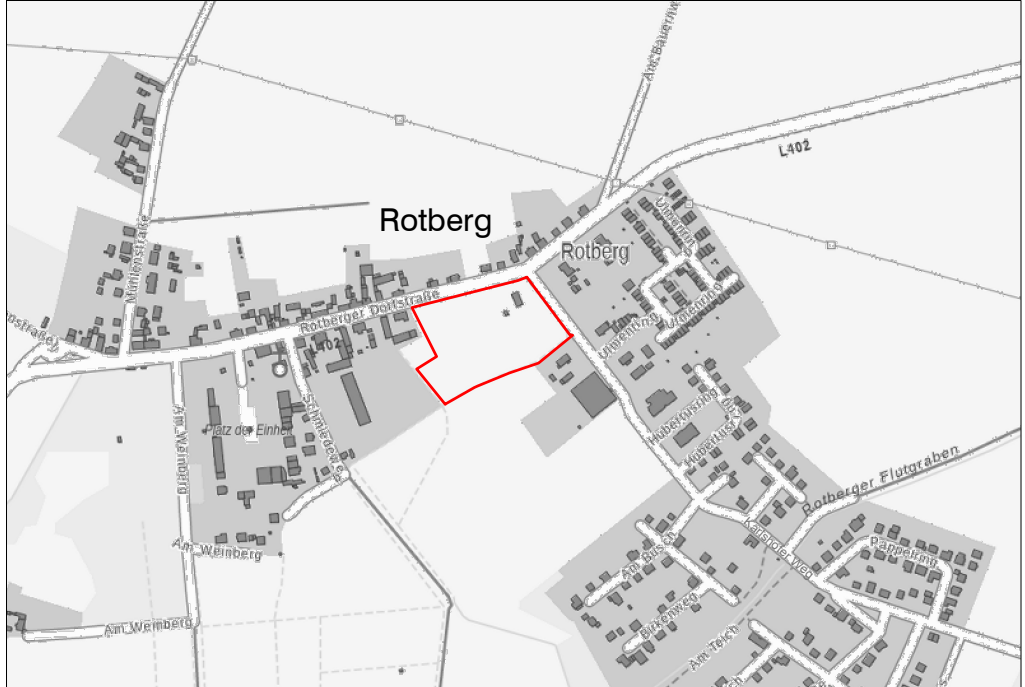
Hinweise

 In Aussicht genommene Retentionsfläche

Plangrundlage

 32 Flurstücksgrenze / -nummer	 Flurgrenze
 Gebäude, Bestand	 -40.52 Höhenpunkte
 Laub / Nadelbaum	 Böschung

Übersichtskarte



Quelle: Digitale Topografische Karte 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2023

Gemeinde Schönefeld, OT Waltersdorf

Bebauungsplan 02/20  
"Dorfgemeinschaftshaus Rotberg"



Stand: Entwurf April 2025

Planungsträger:  
Gemeinde Schönefeld  
Hans-Grade-Allee 11  
12529 Schönefeld

Bearbeitung:  
regioteam - Spath + Nagel  
Bundesplatz 8  
10715 Berlin