

Plangrundlage: Liegenschaftskataster mit Höhenbezug über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHN2016) und örtliche Aufnahme über Geländeerhöhenpunkte (GOK) des ÖbVI Martin Ullner vom 22. Februar 2023. Maßstab 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nummer 1.1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nummer 1.3)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe textliche Festsetzung Nummer 1.7)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Absätze 1 und 2 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nummer 2.3)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nummer 2.4)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nummer 2.5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)
Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
Geneigte Dächer (First) maximal 11,0 m
Flachdächer (Attika) maximal 7,5 m
Bezugspunkt ist die Höhe der vorhandenen Straße in der Mitte der nächstgelegenen an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Hierfür maßgeblich sind die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkte entlang der vorhandenen östlichen Fahrbahnbegrenzungslinie. Zwischen den einzelnen Höhenpunkten ist zu interpolieren.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Absatz 4 BauNVO). Es ist eine Gebäudelänge von maximal 20 m zulässig.

1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen nicht zulässig (§ 12 Absatz 6, § 14 Absatz 1 Satz 4 und § 23 Absatz 5 BauNVO).

1.5 GRENZABSTÄNDE (§ 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen 10 m. Dies gilt nicht für die seitlichen Abstandsflächen.

1.6 MINDEST- UND HÖCHSTMAß FÜR DIE GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Absatz 1 Nummer 3 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 600 m² und darf höchstens 1.200 m² betragen.

1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
In den Wohngebäuden sind jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)
Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig.

2.2 SCHOTTERGÄRTEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten größer 5 m² unzulässig.

2.3 ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung besteht, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

2.4 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
Die mit "A" gekennzeichnete Fläche ist mit einer standortangepassten heimischen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist ein freiwachsendes Feldgehölz anzulegen. Dazu sind je 5 m² Fläche ein Strauch oder ein Großstrauch zu pflanzen (Empfehlungen siehe Artenliste 2). Von den zu pflanzenden Sträuchern sollen mindestens 30% zu den Großsträuchern gehören. Zusätzlich sind in dieser Fläche acht Bäume zweiter oder dritter Ordnung als Überholter zu pflanzen (Empfehlungen siehe Artenliste 2). Die Gehölze sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher mB 100-150 cm, Bäume Hst 3xv mDb 12-14 cm.

2.5 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)
Innerhalb der Fläche, die zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind alle vorhandenen Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Pro Grundstück sind zusätzlich jeweils mindestens ein Baum zweiter oder dritter Ordnung sowie acht Großsträucher zu pflanzen (Empfehlungen siehe Artenliste 1). Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. In dieser Fläche sind Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke zulässig. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher mB 100-150 cm, Bäume Hst 3xv mDb 12-14 cm.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

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.I/23, [Nr. 18])

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

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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

ARTENLISTE 1 ohne Normcharakter

(siehe textliche Festsetzung Nummer 2.5)

BÄUME I. ORDNUNG (20 - 40 m)
Traubeneiche [Quercus petraea]
Stieleiche [Quercus robur]
Winterlinde [Tilia cordata]
Esskastanie [Castanea sativa]
Rotbuche [Fagus sylvaticus]
Rotblühende Rosskastanie [Aesculus x carnea 'Briotii']

BÄUME II. ORDNUNG (12/15 - 20 m)
Feldahorn [Acer campestre]
Hainbuche [Carpinus betulus]
Espe, Aspe, Zitterpappel [Populus tremula]
Elsbeere [Sorbus torminalis]
Feldulme [Ulmus carpinifolia (minor)]
Eberesche, Vogelbeere [Sorbus aucuparia]

BÄUME III. ORDNUNG (5/7 - 12 m)
Wildapfel [Malus silvestris]
Salweide [Salix caprea]

GROßSTRÄUCHER (3/5 - 7 m)
Kornelkirsche [Cornus mas]
Haselnuss [Corylus avellana]
Eingrifflicher Weißdorn [Crataegus monogyna]
Kreuzdorn [Rhamnus catharticus]
Traubenkirsche [Prunus padus]
Grauweide, Aschweide [Salix cinerea]
Korbweide [Salix viminalis]
Schwarzer Holunder (schw. giftig!) [Sambucus nigra]

KLEINSTRÄUCHER (1,5 - 3 m)
Schlehe [Prunus spinosa]
Ohrweide [Salix aurita]
Heckenrose [Rosa canina]
Weinrose [Rosa rubiginosa (eglanteria)]

ARTENLISTE 2 ohne Normcharakter

(siehe textliche Festsetzung Nummer 2.4)

BÄUME II. ORDNUNG (12/15 - 20 m)
Feldahorn [Acer campestre]
Hainbuche [Carpinus betulus]
Espe, Aspe, Zitterpappel [Populus tremula]
Elsbeere [Sorbus torminalis]
Feldulme [Ulmus carpinifolia (minor)]
Eberesche, Vogelbeere [Sorbus aucuparia]

BÄUME III. ORDNUNG (5/7 - 12 m)
Salweide [Salix caprea]
Obstgehölze [z. B. Malus sp., Prunus sp., Pyrus sp.]

GROßSTRÄUCHER (3/5 - 7 m)
Kornelkirsche [Cornus mas]
Haselnuss [Corylus avellana]
Eingrifflicher Weißdorn [Crataegus monogyna]
Liguster (giftig!) [Ligustrum vulgare]
Kreuzdorn [Rhamnus catharticus]
Traubenkirsche [Prunus padus]
Grauweide, Aschweide [Salix cinerea]
Korbweide [Salix viminalis]
Schwarzer Holunder (schw. giftig!) [Sambucus nigra]
KleinstRÄUCHER (1,5 - 3 m)
Besenginster (giftig!) [Cytisus scoparius]
Schlehe [Prunus spinosa]
Ohrweide [Salix aurita]
Heckenrose [Rosa canina]
Weinrose [Rosa rubiginosa (eglanteria)]

SAUM / BLÜHSTREIFEN
Standortangepasste Gras- / Kräutereinsaat aus heimischen Arten.

HINWEISE

ARTENSCHUTZ
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotbestimmungen des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (beispielsweise Vögel oder Fledermäuse) gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Absatz 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (beispielsweise Regelungen der Bauzeiten oder Herstellung von Ersatzquartieren).

BODENENKMALSCHUTZ
Sollten bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind die Tiefbauarbeiten gemäß § 11 Absatz 3 BbgDSchG zu unterbrechen und die zuständigen Behörden gemäß § 11 Absatz 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Durch eine frühzeitige Bestandsanalyse kann die Unterbrechung von Tiefbauarbeiten vermieden werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Verordnung des Landes Brandenburg zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20.02.2001 (GVBl.II/01, [Nr. 04], S.46).

STELLPLATZSATZUNG
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder vom 15.12.2021. Deren Bestimmungen sind zu beachten.

BAUMSCHUTZSATZUNG
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen vom 22.07.2010. Deren Bestimmungen sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Die Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 22.02.2023.

Schöneiche bei Berlin, den

Siegelabdruck

Unterschrift ÖbVI Martin Ullner

VERMERK ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat den Bebauungsplan 22/27 "Wohngebiet Leipziger Straße" gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schöneiche bei Berlin, den

Siegelabdruck

Unterschrift Bürgermeister

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

Ausgefertigt am

Siegelabdruck

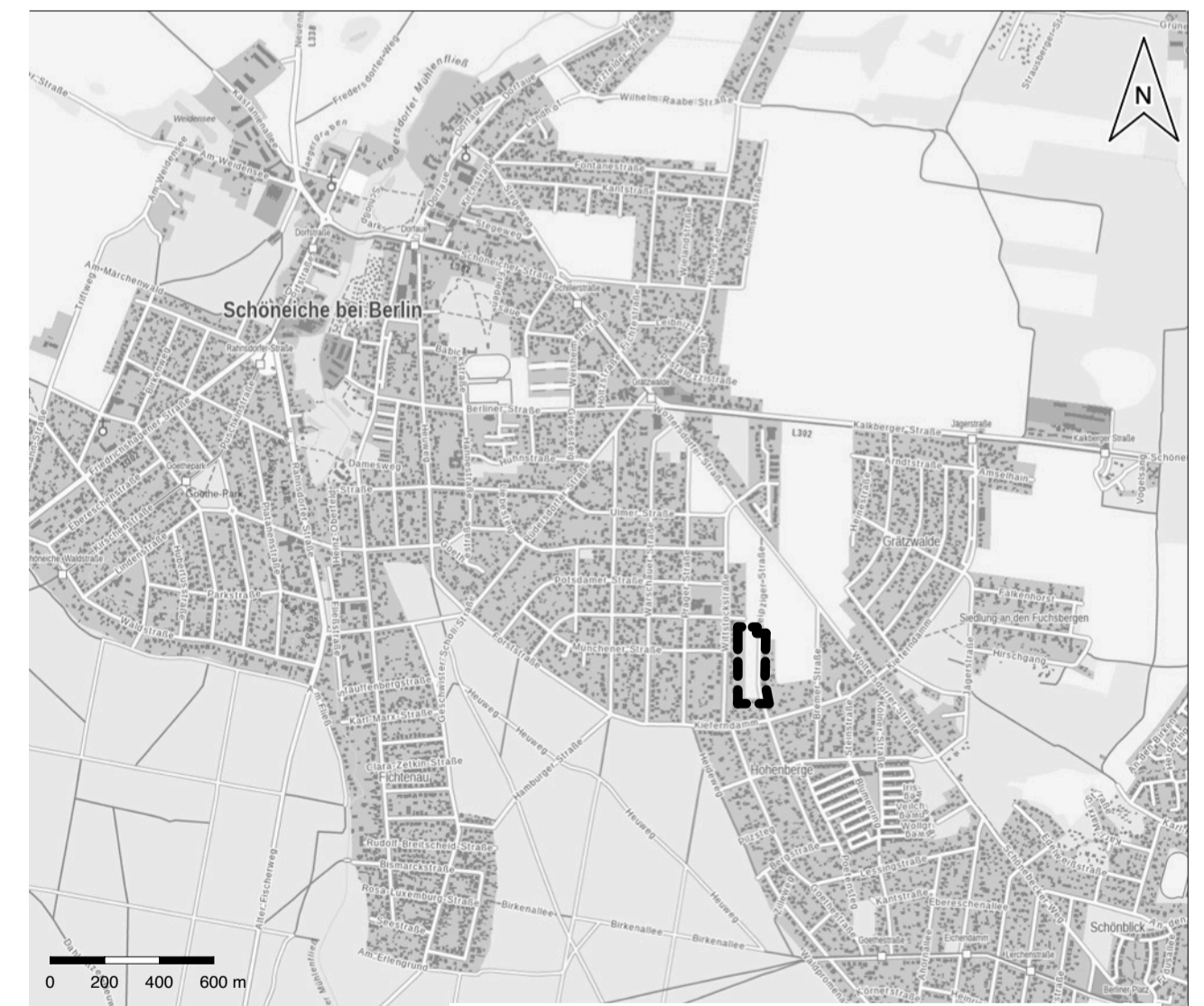
Unterschrift Bürgermeister

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 Amtsblatt Nr. ___ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 Absatz 3 Sätze 1, 2 und 4 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen worden.


Schöneiche bei Berlin, den

Siegelabdruck

Unterschrift Bürgermeister



Quelle: www.geoportal-schoeneiche-bei-berlin.de / Kartenauszug vom 14.05.2023 / M 1 : 25.000

			<p>Gemeinde Schöneiche bei Berlin Dorfau 1 15566 Schöneiche bei Berlin</p>		
			<h2>Bebauungsplan 27/22</h2> <h3>"Wohngebiet Leipziger Straße"</h3>		
Gemarkung: Schöneiche	Flur: 7	Flurstücke: 400 (tlw.), 828 (tlw.), 845, 861, 883 (tlw.) und 2544 (tlw.)			
Entwurf zur öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB) - Stand: 05.01.2026			Planabmessungen: 594 x 841 mm (DIN A1) Maßstab Planzeichnung: 1:1.000		
Verfasser: ACI Ingenieurgesellschaft mbH, Kasernenstraße 31, 38102 Braunschweig					