



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Festsetzung der Höhenlage	Plangrundlage
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	⊙ 45,40 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHH2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)	360 Flurstücke
Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Gebäude (Nutzungsart, Geschossigkeit / Hausnummer)
FH Firsthöhe als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Whs Wohnhaus Ga Garage II Geschossigkeit FD Flachdach PD Pultdach
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Befestigungsarten: (A) Asphalt (GP) Großpflaster (GF) Grünfläche
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	Sonstige Planzeichen	Dachneigung
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Baum
O offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6/1/93 "Ortszentrum"	Mauer
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)		Zaun
		Hecke
		Böschung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
• Tankstellen,
• Gartenbaubetriebe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ) / Zulässige Grundfläche (GR)**
Für Baugrundstücke von weniger als 1.000 qm wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.
Für Baugrundstücke ab 1.000 qm Größe wird eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen am bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, von 200 qm festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse**
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachraum oder als Staffelgeschoss auszubilden. Als Staffelgeschoss gilt ein Vollgeschoss, dessen Grundfläche maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses besitzt. Bei geneigten Dächern ist im 3. Vollgeschoss eine maximale Drempelhöhe von 1,2 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen**
Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.
Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenpunkt in Metern über NHN (DHHN2016).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Garagen und Nebenanlagen**
Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Stellplätzen, Einfriedungen und Müllboxen - ist erst ab einem Abstand von 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
 - Ausnahmen**
Die Überschreitung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Grundfläche (GR), der maximalen Firsthöhe sowie zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung des Bestandes erforderlich ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6, § 18 BauNVO)
 - Verkehrsflächen**
Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
Kies- und Schottergärten und Schüttungen mit mehr als 5 Quadratmeter Fläche aus Schotter, Geröll, Kies und Splitt sind nicht zulässig. Diese Regelung gilt nicht, soweit diese Flächen für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Zufahrten, Traufstreifen, Arbeits- oder Lagerflächen und Spielplatzflächen benötigt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Mindestbepflanzung der Baugrundstücke:
Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität Hochstamm 3xv 12/14 zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand auf dem Baugrundstück (ab 12 cm Stammumfang in 130 cm Höhe), ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen. Die empfohlene Pflanzliste ist in der Begründung Kap. 4.9 enthalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Abweichende Tiefe der Abstandsflächen**
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 10,0 m. Die Festsetzung gilt nicht für seitliche Abstandsflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm oder als Hecken auszubilden. Sockelmauern sind unzulässig.

Planungsgrundlage zur Aufstellung: Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburger Straße/Heuweg/Berliner Straße"
Stand der örtlichen Aufnahme: 8./9.5.2023
Lagebezug: ETRS89
Höhenbezug: DHHN2016
Neuenhagen bei Berlin
© Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Joachim Robert

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Baumschutzsatzung**
Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 21.07.2010.
- Stellplatzsatzung**
Es gilt die Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 15.12.2021.
- Spielplatzsatzung**
Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung von Kinderspielplätzen vom 29.03.2023.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl.II/01, [Nr. 04], S.46).
- HINWEISE (ohne Normcharakter)**
- Denkmalschutz**
Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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. 3 BbgDSchG)
- Artenschutz**
Berücksichtigung des Artenschutzes für künftige Bauvorhaben: Bevor alte Gebäude abgerissen werden, müssen dieses artenschutzrechtlich von einem Sachverständigen kontrolliert werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf die Dachstühle der geschlossenen Gebäude. Falls geschützte Arten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterlassen und muss die UNB umgehend informiert werden.
- Alleeschutz**
Die vorhandenen Alleen am Heuweg und der Brandenburgerischen Straße unterliegen dem Alleeschutz und dürfen, unabhängig von ihrem Erscheinungsbild, nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 17 BbgNatSchAG).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung 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 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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])
- Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadloße Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

VERFAHRENSVERMERKE

Satzung
Der Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburgerische Straße/Heuweg/Berliner Straße", bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.
Schöneiche, den

.....
Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung
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 neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Schöneiche, den

.....
Dipl.-Ing. Joachim Robert Siegel

Ausfertigung
Der Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburgerische Straße/Heuweg/Berliner Straße" als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegen hat und von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin als Satzung beschlossen worden ist.
Schöneiche, den

.....
Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Der Beschluss über den Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburgerische Straße/Heuweg/Berliner Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am durch Abdruck im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt am der Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.
Schöneiche, den

.....
Bürgermeister Siegel

Übersichtskarte (TK50) (c) GeoBasis DE/LBG

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburgerische Straße/Heuweg/Berliner Straße"

Gemarkung: Schöneiche, Flur 10, Flurstücke:
313 teilweise, 357 teilweise, 358-360, 361/2, 362-381, 383-392, 396, 397 teilweise, 448 teilweise, 1322, 1559, 1560, 1629, 1630, 1686, 1687, 1749, 1774 teilweise, 1849-1852

Planungsstand: Entwurf, Juli 2025 (ergänzt im Oktober 2025)

Originalmaßstab: 1:1.000

Auftraggeber
Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Dorfau 1
15566 Schöneiche bei Berlin

Auftragnehmer
Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin