

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind auch sonstige Bildungs- und kulturelle Nutzungen zulässig. In gedeckten Sportanlagen ist darüber hinaus eine Nutzung für außerschulische Sportzwecke zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ wird eine bauebetsübergreifende Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

2.2 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3 Meter hinter den Außenkanten der Baugrenze des obersten Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie Dachaufbauten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Es sind Gebäuelängen von über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Es gilt eine geschlossene Bauweise. An der nördlichen und südlichen Bauebetsgrenze ist der seitliche Grenzabstand einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Grünflächen und sonstige Grünelemente

4.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Lebensraum für die Reptilienart Zauneidechse und die Vogelart Feldlerche zu entwickeln. Auf der Fläche ist ein artenreicher Magerrasen durch Ansaat herzustellen. Dieser ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen. Parallel zum westlichen Rand sind in einem Abstand von höchstens 5,00 m fünf vegetationslose Sandlinien mit einer Größe von jeweils mindestens 10 m² einzubringen. Innerhalb dieser Sandflächen sind auf einer Fläche von 2 bis 3 m Breite und 5 m Länge Haufen aus Wurzelstubben, Holz und Steine anzulegen. Die so geschaffenen Strukturen sind anschließend mit humusfreiem bis -armen Sand (Humusanteil 8 bis 10 %) abzudecken. Die Sandlinien sind dauerhaft von Vegetation freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen und Bäumen gemäß Pflanzlisten „Bäume“ und „Sträucher“ zu bepflanzen. Es ist je 1 m² ein Strauch mit einer Höhe von 100-150 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin ist in den Flächen je 150 m² ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.3 Das auf den Verkehrsflächen und Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenebene einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)

4.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbewert von maximal 0,5 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbewert von maximal 0,5 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.6 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 50 % der Dächer von Hauptanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12 m² große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Sie sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Immissionsschutz

5.1 Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung ist das gesamte bewertete Bau-Schalllärmm-Maß R_w der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der o.g. Norm unter Anwendung für den entsprechenden Fassadenabschnitt einetragenen resultierenden Außenlärmpiegels L_{wa} zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm (bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen) bzw. mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume (bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen) mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassaden nicht zur Miersdorfer Straße ausgerichtet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.3 Für Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet gilt: Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung, herrührend vom Verkehrslärm, von über 45 dB(A) nachts besitzen, sind gemäß der Richtlinie VDI 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten, sodass in dem Raum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei ausreichender Belüftung nicht überschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzliste

Bäume

Table with 2 columns: Tree species (e.g., Acer campestre, Acer platanoides) and their characteristics or uses.

Sträucher

Table with 2 columns: Shrub species (e.g., Berberis vulgaris, Cornus sanguinea) and their characteristics or uses.

Nachrichtliche Übernahme

- 1. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Feldes der Bergbauberechtigung „Schönefeld (11-1590)“ zur Aufsuchung von Sole, Erdwärme und Lithium (Erlaubnis vom 16.08.2023 bis 16.08.2028; Verlängerung nach §16 Abs. 4 BBergG möglich). Bergbauliche Interessen sind nach Art. 14 GG bei Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Schulzendorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 12.05.2005.
3. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde Schulzendorf (Stellplatzsatzung vom 20.04.2005.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Schulzendorf hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am für das Plangebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 19 "Schulstandort Miersdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis zum erfolgt.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Ansprechen vom durchgeführt. Zugleich wurden zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht geteilt und zur Auslegung bestimmt.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom einschließlich Festsetzungen und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben der Zeit vom bis zum zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Gemäß § 3 Abs. 2 PlanStG erfolgte als zusätzliches Informationsangebot die öffentliche Auslegung der nachfolgend genannten Planunterlagen im o. g. Zeitraum während der Dienststunden im Rathaus Schulzendorf, Richard-Israel-Straße 1, 15732 Schulzendorf.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit dem Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlagen 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 die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schulzendorf, den Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

9. Die Gemeindevertretung hat die öffentlichen und privaten Belange am geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde am von der Gemeindeversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom zum Bebauungsplan wurde geteilt.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schulzendorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

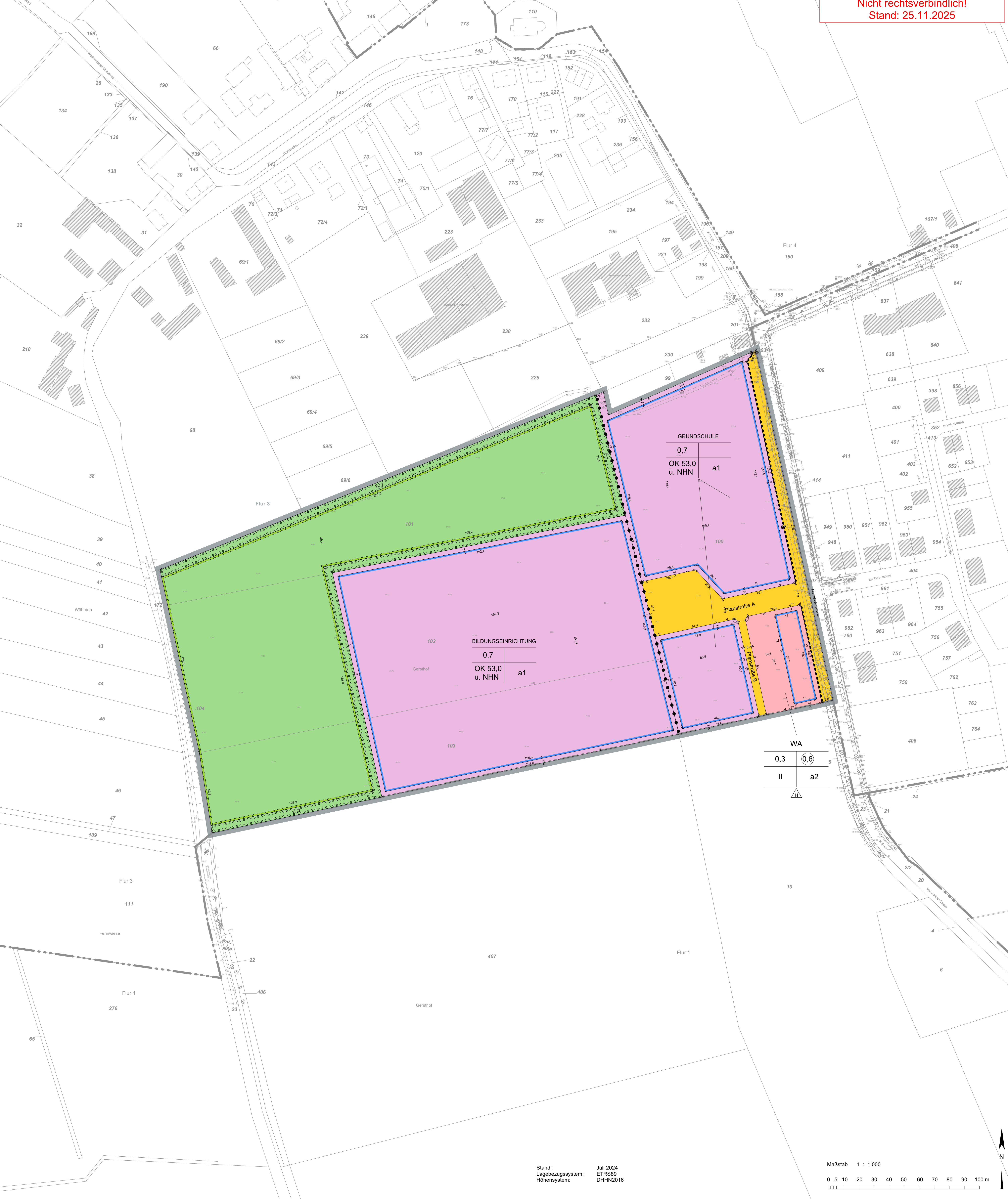
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

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

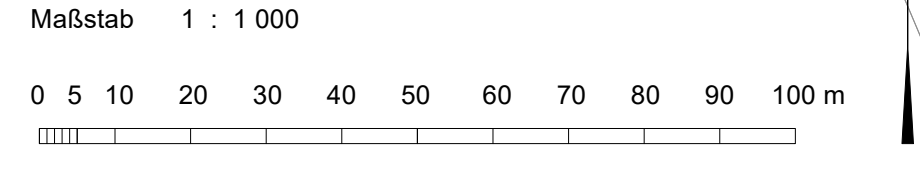
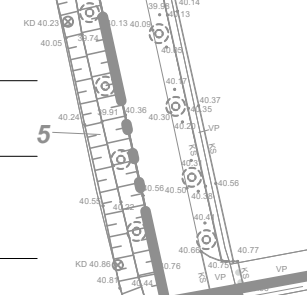
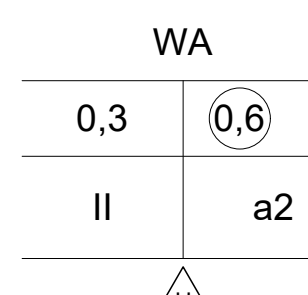
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, (Nr. 18)).

Planzeichnung



ENTWURF
Nicht rechtsverbindlich!
Stand: 25.11.2025



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Fläche für den Gemeinbedarf
SCHULE z.B. Zweckbestimmung Schule

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
OK z.B. 53,0 m Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß der Oberkante
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
Hausgruppen § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- private Grünflächen
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 § 19 Abs. 5 BauNVO
Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

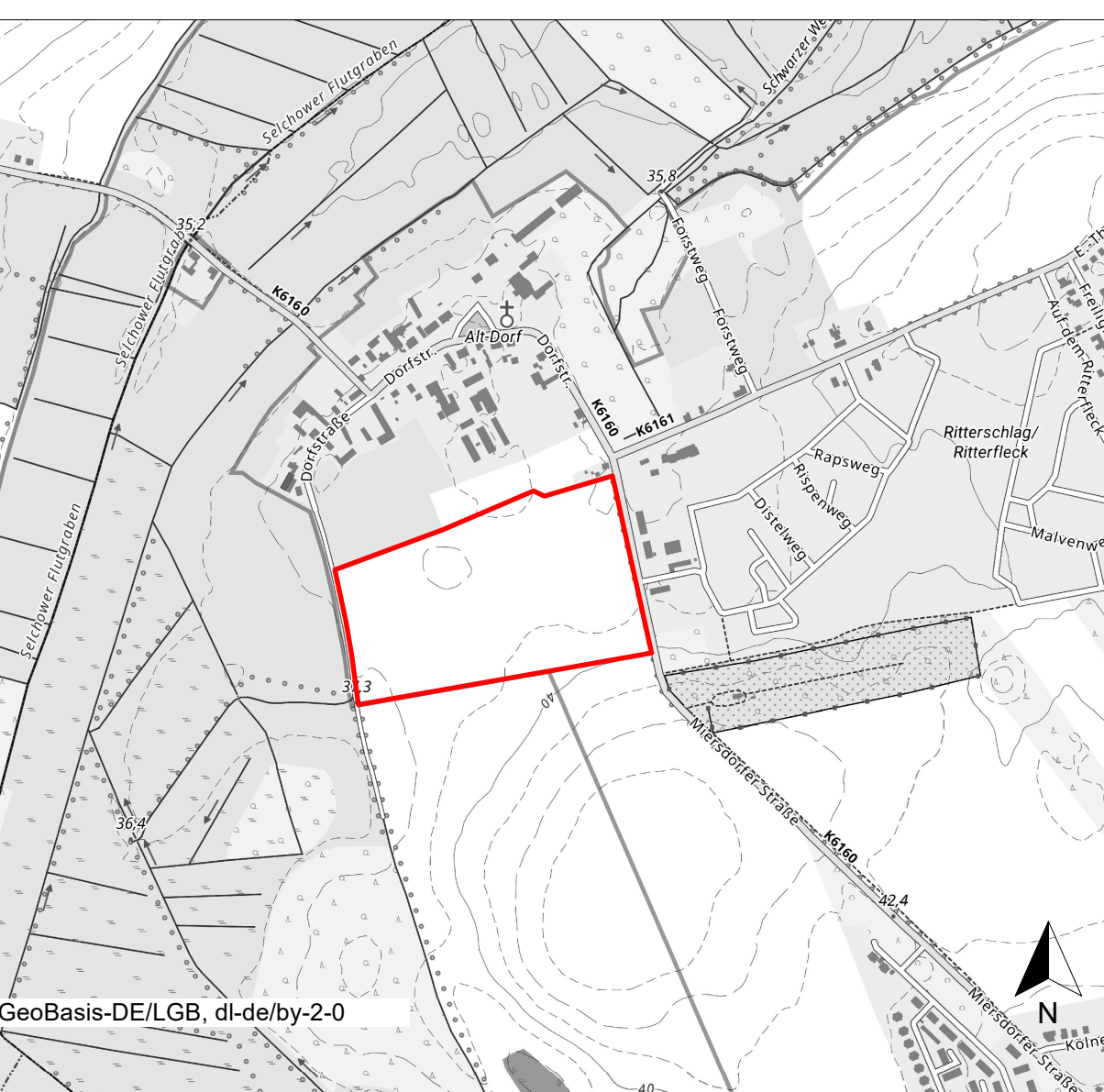
Planzeichen ohne Normcharakter

Table with 2 columns: Bauebets- / Zweckbestimmung and Belegung der Bauartzungsschablone. Includes symbols for ground floor area, height, and building type.

Planunterlagen

- Flurstück, Flurstücksgrenzen
Gebäude
Flurgrenze
Zaun, Hecke
Laubbaum

Übersichtsplan 1:10.000



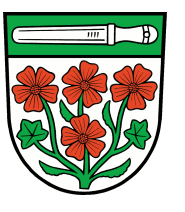
Gemeinde Schulzendorf

Bebauungsplan Nr. 19 "Schulstandort Miersdorfer Straße"

Entwurf

Stand 25.11.2025

Planbearbeitung: PFE - Büro für Stadtplanung www.pfe-berlin.de



Stand: Juli 2024
Lagebezugssystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016