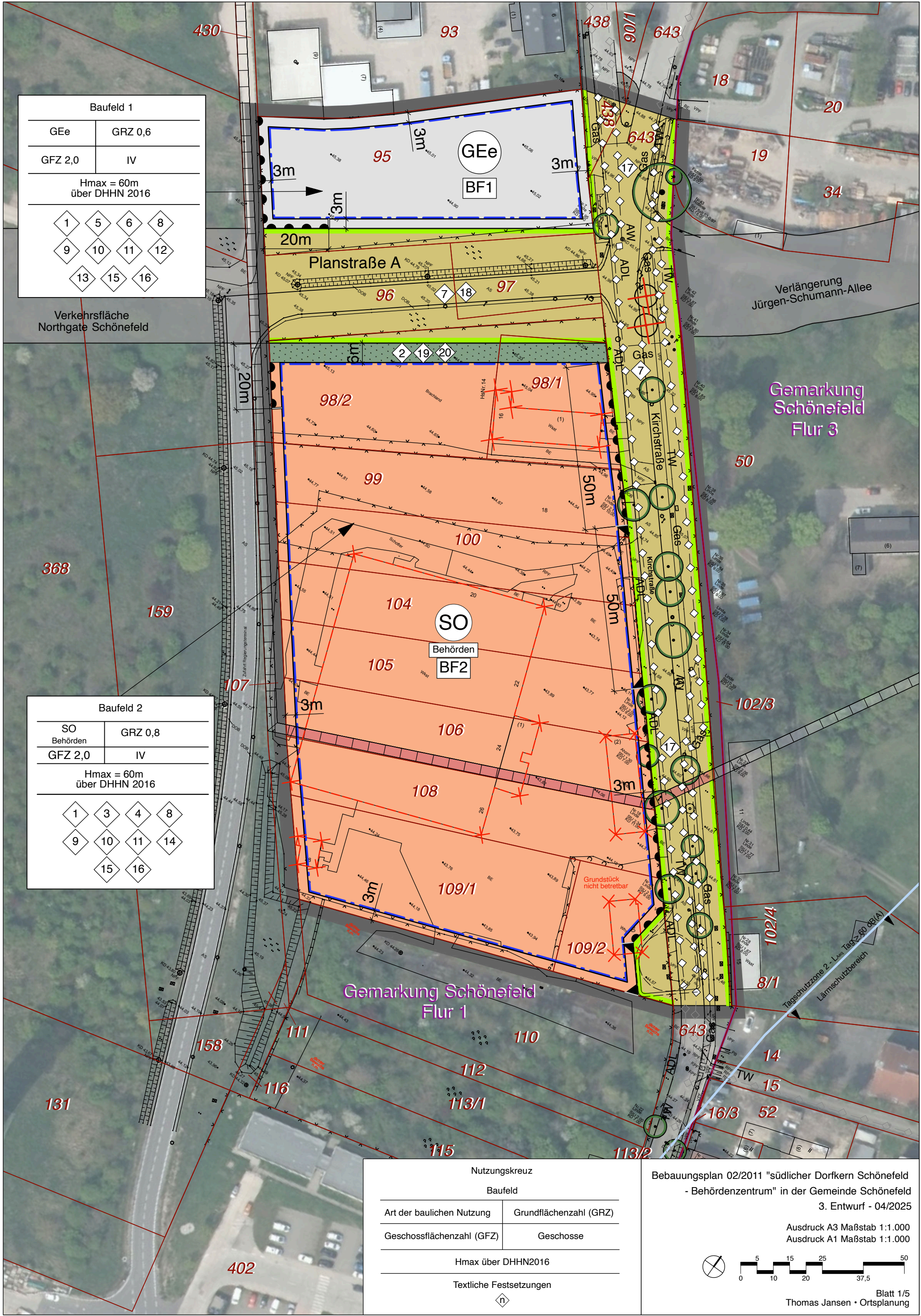


Baufeld 1			
GEE	GRZ 0,6		
GFZ 2,0	IV		
Hmax = 60m über DHHN 2016			
1	5	6	8
9	10	11	12
13	15	16	

Verkehrsfläche
Northgate Schönefeld

Baufeld 2	
SO Behörden	GRZ 0,8
GFZ 2,0	IV
Hmax = 60m über DHHN 2016	

1	3	4	8
9	10	11	14
	15	16	



Nutzungskreuz	
Baufeld	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschosse
Hmax über DHHN2016	
Textliche Festsetzungen	

Bebauungsplan 02/2011 "südlicher Dorfkern Schönefeld
- Behördenzentrum" in der Gemeinde Schönefeld
3. Entwurf - 04/2025
Ausdruck A3 Maßstab 1:1.000
Ausdruck A1 Maßstab 1:1.000
Blatt 1/5
Thomas Jansen • Ortsplanung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE dient der Unterbringung von solchen Betrieben und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 Abs. 1 BauNVO)

- zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten, Gebäude und Anlagen für Wissenschaft und Forschung, Räume und Gebäude für freie Berufe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

- nicht zulässig sind:
- selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
 - öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Darüber hinaus sind folgende spezielle Arten aus § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig:

- Kraftfahrzeugwaschanlagen und Kraftfahrzeugwaschplätze
- Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind sexuelle Handlungen zu vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal,
- Gewerbebetriebe, die der wohnähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Pensionen, Wohnheime und Boardinghäuser (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet "Behörden" - SO Behörden - dient der Unterbringung von Behörden des Bundes und des Landes Brandenburg sowie anderer öffentlicher Stellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen von Behörden des Bundes, Bundeswehr, Bundes- und Landespolizei, Justiz-, Ordnungs- und Sozialbehörden der Länder Berlin und Brandenburg sowie von Ordnungs- und Sozialbehörden der angrenzenden Landkreise und Kommunen, einschließlich deren Dienstleistern;
- Gebäude und Anlagen für die Unterbringung von humanitär aufgenommenen oder schutzsuchenden Flüchtlingen sowie für die Aufnahme von evakuierten Menschen und zur Unterbringung freiwillig oder unfreiwillig Ausreisender einschließlich der Büros und sonstiger Funktionsräume insbesondere für die Betreuung, Beratung, Versorgung und Bewachung der Nutzer
- Räume für freie Berufe u.a. zur sozialen, medizinischen und juristischen Betreuung der Ein- und Ausreisenden (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2,0	Geschossflächenzahl - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse - entsprechend Planeinschrieb; z.B. viergeschossig als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
H max	maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhe-Null (NHN) im DHHN 2016 entsprechend Planeinschrieb Oberer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung über Normalhöhe-Null (NHN) ist die Oberkante baulicher Anlagen (z.B. OK Attika) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche - öffentlich - Kirchstraße und Planstraße A (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

textliche Festsetzung

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gasleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserleitung / Abwasserdruckleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (in Bearbeitung Stand 09/2015) - Bodendenkmalnummer: 12608 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD 12608 Flur 1, 2, 3

Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter,

Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gasleitung unterirdisch - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Trinkwasserleitung unterirdisch - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abwasserleitung / Abwasserdruckleitung unterirdisch - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abriss von Gebäuden

Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt)

Maßangaben in Meter

Lärmschutzbereich BER

Quelle: eigene Konstruktion auf Grundlage der Übersichtskarte des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz gemäß der Brandenburgischen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches vom 07.08.2013 (FlugLärmSBBbgV, GVBl. II/13, Nr. 61), Stand 14.12.2012 Tagschutzzone 2 - LAeq Tag ≥ 60 dB(A)

Wendeschleife nach RAST06 - Bild 57

Baufeld 1

nicht festgesetzter Baum - Stammumfang < 60 cm geschützte Bäume lt. Baumschutzverordnung Landkreis Dahme-Spreewald BaumSchV LDS - mindestens 60 cm Stammumfang

zu fallender Baum in der Verkehrsfläche

Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Zu baulichen Anlagen ist die festgesetzte Zahl der notwendigen Stellplätze nach Liste 1 auf dem Baugrundstück oder an anderen geeigneten Orten zu errichten. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.
Die Nutzfläche ist nach DIN 277 - Teil 2 zu ermitteln. Flächen für Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen, Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien oder Vergleichbares bleiben unberücksichtigt, da diese keinen eigenen Stellplatzbedarf erzeugen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Liste 1
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) Zahl der PKW-Stellplätze

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen:

Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 qm Nutzfläche, mind. 2
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen oder andere freiberufliche Nutzungen)	1 je 30 qm Nutzfläche, mind. 4

Verkaufsstätten:

Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel	1 je 40 qm Nutzfläche
--------------------------------------	-----------------------

Gewerbliche Anlagen:

Sonstige gewerbliche Nutzungen	1 je 30 qm Nutzfläche
--------------------------------	-----------------------

Verschiedenes:

Gewerbebetriebe mit Anlieferung	1 LKW-Stellplatz je Ladeluke / Laderampe (Slot),
Ladestation Elektromobile	1 Ladestation je 1.000 qm Nutzfläche, mind. 1
Behindertenstellplätze	1 je 1.000 qm Nutzfläche, mind. 1

Liste 2

Sondergebiet "Behörden"

SO "Behörden"	Zahl der PKW-Stellplätze 1 je 50 qm Nutzfläche
---------------	---

Verschiedenes:

Ladestation Elektromobile	1 Ladestation je 1.000 qm Nutzfläche, mind. 1
Behindertenstellplätze	1 je 1.000 qm Nutzfläche, mind. 1

2 In der privaten Grünfläche ist eine bis zu 10 m breite und 6 m lange Zuwegung von der Planstraße A zum SO "Behörden" zulässig.

3 Im Baufeld 2 - SO "Behörden" sind mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Flächen der Dachbegrünung müssen mindestens eine Aufbauhöhe von 10 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4 Im Baufeld 2 - SO "Behörden" sind jeweils folgende Entwässerungsanlagen anzulegen:

Rigole	Mindesttiefe	Mindest- sohlenfläche	Mindest- volumen
Rigole EG 1	0,35 m	1.905 qm	670 cbm
Rigole EG 2	0,35 m	185 qm	65 cbm
Rigole EG 3	0,35 m	1.415 qm	495 cbm
Rigole EG 4	0,35 m	440 qm	155 cbm
Rigole EG 5	0,35 m	135 qm	50 cbm
Rigole EG 6	0,35 m	175 qm	65 cbm

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5 Im GEE sind mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Flächen der Dachbegrünung müssen mindestens eine Aufbauhöhe von 10 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6 Zur Niederschlagsentwässerung ist auf dem Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Schönefeld (angrenzend an das Flurstück 93, Flur 1, Gemarkung Schönefeld - außerhalb des Geltungsbereiches) eine Rigole mit einer Sohlenfläche von mindestens 540 qm und einer Mindesttiefe von 0,40 m und einem Mindestvolumen von 220 cbm anzulegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7 Der vierstreifige Ausbau der Planstraße A (Jürgen-Schumann-Allee) auf dem Flurstück 95 (tlw.), 96, 97, 98/1 (tlw.), 98/2 (tlw.) und 643 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Schönefeld ist erst zulässig, wenn auf den Flurstücken 132/2, 158, 159 und 368 (alle teilweise), Flur 1, Gemarkung Schönefeld entsprechende Niederschlagswasserbecken und die zugehörigen Ableitungen dorthin realisiert wurden. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8 Die Niederschlagswasserversickerung gemäß den Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 6 ist nur von gering belasteten Herkunftsflächen zulässig. Die Versickerung hat breitflächig über die belebte Bodenzone und eine ausreichend mächtige und bewachsene Oberbodenschicht gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9 Von den Festsetzungen Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch andere Maßnahmen wie z.B. die Größe der Rigolen, andere Versickerungsmethoden und/oder eine größere Dachbegrünung die Niederschlagswasserbeseitigung gleichwertig oder besser erfolgen kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

10 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im GEE und im SO "Behörden" die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

R'w,ges	= La – KRaumart
mit La	= maßgeblicher Außenlärmpegel La = 70 dB(A) ohne Nachtnutzung La = 71 dB(A) mit Nachtnutzung
mit KRaumart	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches. = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Ausnahmen können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist als vorstehend festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

11 Garagen sowie Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auf einem Flächenstreifen von 20 m Tiefe parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

12 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Gebäude zulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig. Werbepylone sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 51 m üDHHN 2016 über Geländeoberkante zulässig.

13 An öffentlichen Verkehrsflächen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einfriedungen bis zu einer Höhe von 46 m üDHHN 2016 zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 47 m üDHHN 2016 zulässig.

14 Im SO "Behörden" sind Einfriedungen zulässig. Sie dürfen im Westen und Norden des Baugrundstückes auf der Grenze des Sondergebietes mit einer Höhe von bis zu 49,5 m üDHHN 2016 errichtet werden. Im Osten und Süden sind bis zu 48,0 m üDHHN 2016 hohe Einfriedungen zulässig, wobei innerhalb der Gesamthöhe die Einfriedung von 48,0 m üDHHN 2016 nur ein blickdichter und gemauerter oder gegossener Betonsockel oder aus Betonfertigteilen oder Naturstein errichteter Sockel von bis zu 1,0 m zulässig ist, die weitere Einfriedung bis zur Gesamthöhe von 48,0 m üDHHN 2016 ist nur nichtblickdicht zu gestalten.

Grünordnerische Festsetzungen

15 Für Pflanzungen sind gebietsheimische Pflanzen gemäß dem Erlass zur "Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 15.07.2024 aus den Herkunftsgebieten Nordostdeutsches bzw. Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

16 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Plattenbelag in Splitt, Großpflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§19 Abs.4 BauNVO)

17 Auf der festgesetzten Verkehrsfläche der Kirchstraße sind beidseitig begleitend zur Straße, Winter-Linden (Tilia cordata) in einem Pflanzabstand von jeweils 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Baumstandorte sind bei der Ermittlung des Pflanzabstandes zu berücksichtigen. Verschiebungen der Baumstandorte um bis zu 3 m sind zulässig. Es ist Pflanzmaterial mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 20-25 cm zu verwenden. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 8 qm offen zuhalten und dauerhaft zu begrünen. Der festgesetzte Einfahrtsbereich ist von dieser Regelung ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

18 Innerhalb der Planstraße A sind beidseitig zur Straße mind. 14 großkronige heimische Laubbäume in einem Pflanzabstand von jeweils 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen der Baumstandorte um bis zu 3 m sind zulässig. Es ist Pflanzmaterial mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm zu verwenden. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 8 qm offen zuhalten und dauerhaft zu begrünen. Es wird die Verwendung einer Baumart der Pflanzliste empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

19 In der privaten Grünfläche sind mind. 4 großkronige heimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung einer Baumart der Pflanzliste empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

20 In der privaten Grünfläche sind auf mind. 150 qm Strauchflächen anzulegen. Je 1,5 qm ist ein heimischer Strauch, Mindestpflanzqualität 60 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der verbleibende Anteil ist als Wiese mit einer artenreichen Saatgutmischung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzenliste

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus i.S.
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata Koster´
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

Hinweis zur Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS):

Die Baumschutzverordnung vom 29.09.2022 ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- ASB1:

Um einen Konflikt mit Vögeln zu vermeiden, sind die Rodungen von Gebüsch und Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutsaison, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen ist vor Rodung von Höhlenbäumen von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich in den Bäumen geschützte Quartiere mit Fledermausbesatz befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.
- ASB2:

Gebäude sind vor dem Abriss durch Fachkundige auf die Besetzung von Fledermäusen und Brutplätzen von Vögeln zu untersuchen.
- ASB3:

Um den Verlust von Habitaten (Höhlungen und Rindenablösungen) auszugleichen sind pro Höhlung bzw. Baum mit Rindenablösung je zwei Ersatzhabitate im direkten Umfeld anzubringen. Davon soll je eines für Fledermäuse und eines für Höhlenbrüter geeignet sein. Die künstlich angebrachten Nist- bzw. Quartierhabitate sind bei einer Fällung umzusetzen.
- ASB4:

Herstellung von Ersatzlebensstätten für Gebäudebrüter und Fledermäusen an Gebäuden. Zeitnah vor dem Abriss der Gebäude sind diese auf Vorkommen von Fauna und Hinweise auf zurückliegende Nist- und Rastnutzung zu überprüfen. Je nach Art des Fundes (Vögel oder Fledermäuse) sind für jeden Fund zwei Ersatzlebensstätten in Form von Fledermauskästen bzw. Vogelkästen durch fachgerechte Anbringung an den Neubauten herzustellen.

Hinweis Bauzeitenregelung :

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Baufeldfreimachungen , Gehölzbeseitigungen , Baumfällungen , Rodungen und Abbrucharbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen .

Hinweis zum Luftverkehrsgesetz (LuftVG):

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Anlagenschutzbereiche nach § 18a LuftVG von Ortungs- und Navigationsanlagen betroffen. Eine Beurteilung, ob Störungen durch die Bebauung vorliegen, kann nur für das einzelne Bauvorhaben unter Berücksichtigung der konkreten Kubatur und der verwendeten Fassadenmaterialien erfolgen. Daher sind im Baugenehmigungsverfahren der Luftfahrtbehörde alle Vorhaben auch zur Prüfung unter radarrelevanten Aspekten (§ 18a LuftVG) vorzulegen und die Oberste Luftfahrtbehörde (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg) am Verfahren zu beteiligen.

Hinweis zum Bauschutzbereich und zur Hindernisfreiheit:

Bauschutzbereich und Hindernisfreiheit werden entsprechend der Bekanntmachung vom 02.05.2012 im Amtsblatt für Brandenburg 23. Jahrgang, Nr. 17 des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft "Änderung und Neufassung der Genehmigung des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld, zukünftig Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg" konstruiert. Bindend sind ausschließlich die Angaben des MIL.

Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Schaubild A entsprechend Anlage UL4.3: LP RW-Entwässerung SO - Variante 3 Entwässerungskonzept , Stand: 03/2025, PST GmbH, Werder (Havel)

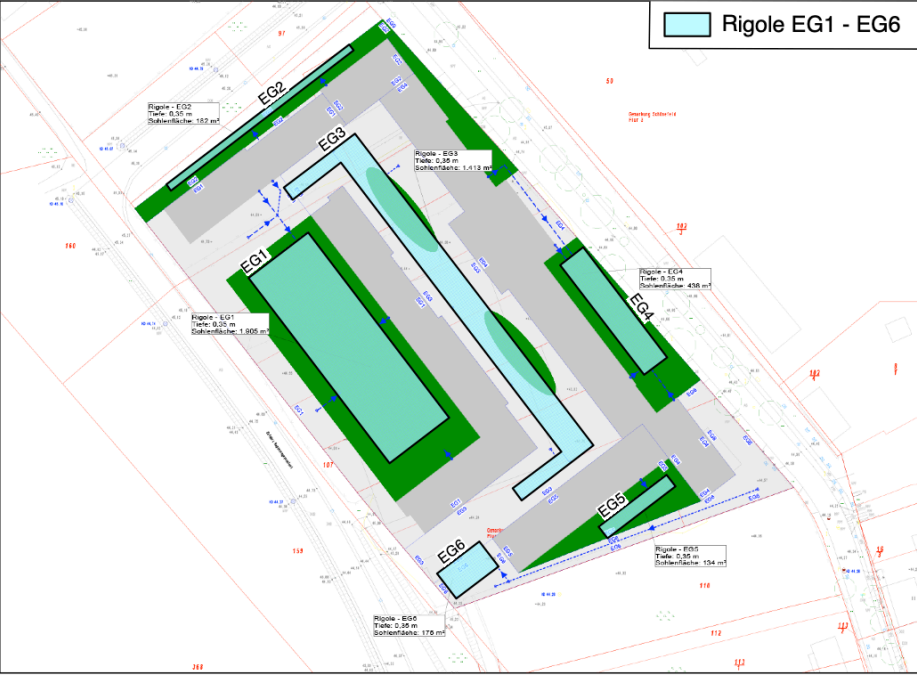
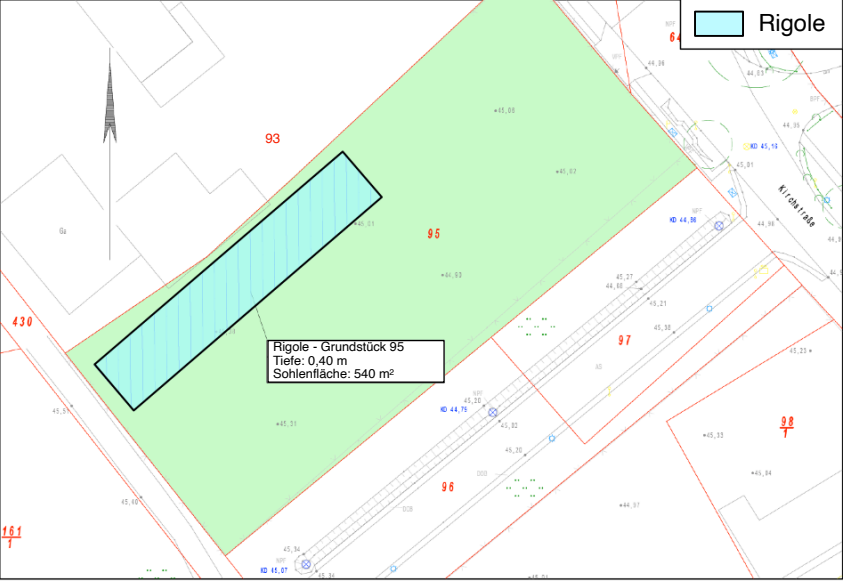


Schaubild B entsprechend Anlage UL4.6: LP RW-Entwässerung Grundstück 95 Entwässerungskonzept , Stand: 03/2025, PST GmbH, Werder (Havel)



Hinweis zum Schallschutz:

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgte hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01 . Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Der Planbereich berührt das Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern Schönefeld, Fundplatz 5" im Sinne von § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:

- Bodendenkmale sind nach § 1 Abs 1, § 2 Abs. 1 bis 3, § 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgaben der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).
- Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z.B. Bau- und Materiallager und u.U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o.ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Hinweis zu Boden:

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Hinweis zu Altlasten:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheits- merkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Hinweis zur Munitionsbelastung:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Gemeindeverwaltung Schönefeld, Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.gemeinde-schoenefeld.de abrufbar.

Hinweis zu Verfahrensvermerken:

Verfahrensvermerke und der Katastervermerk werden erst zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes abgedruckt.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GVBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023 Nr. 18).

Kartengrundlage

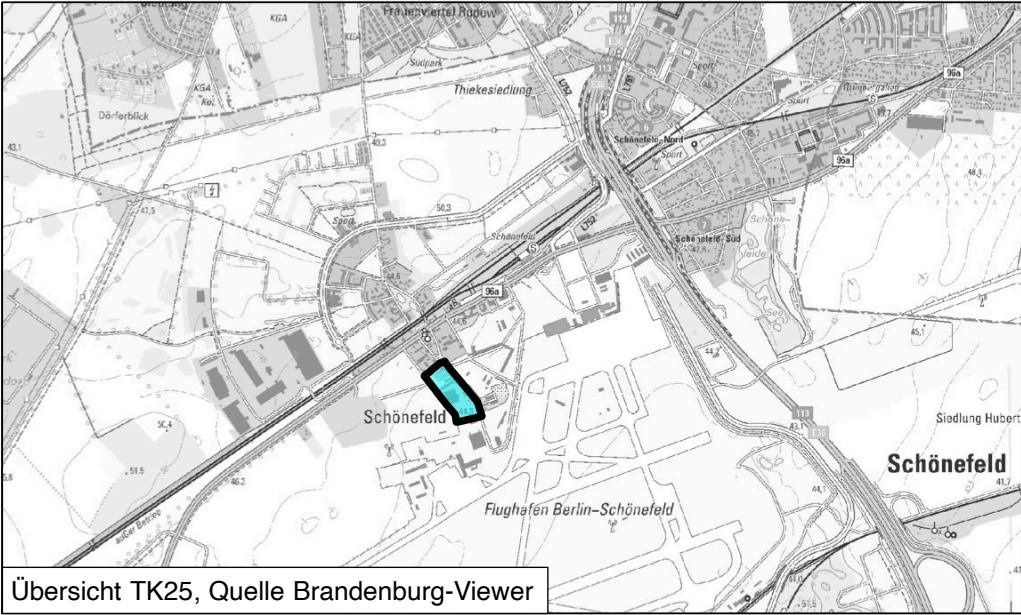
Lageplan des Ingenieurbüro Bertels GmbH, 12529 Schönefeld
Stand 30.07.2024
Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit
weinrot eingefärbt
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NHN) im DHHN2016

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VektorWorks

Luftbild
Quelle: Brandenburg-Viewer
Stand Befliegung Luftbild 04.05.2023

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan 02/2011 "südlicher Dorfkern Schönefeld - Behördenzentrum" Gemeinde Schönefeld nach § 13a BauGB

Stand: 3. Entwurf

Auftraggeber
Gemeinde Schönefeld

Blatt Nr.: 5/5
Stand: 04/2025
Maßstab (Originalgröße A1+): 1 : 1.000
Maßstab (A3): 1 : 1.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal