

**TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Festsetzung der Höhenlage</b>
Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	⊗ 47.15 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHH2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
FH Firsthöhe als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)	<b>Plangrundlage</b>
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	360 Flurstücke
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Gebäudeart (Nutzungsart, Geschossigkeit / Hausnummer)
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Whs Wohnhaus Befestigungsarten: Ga Garage (A) Asphalt II Geschossigkeit (GP) Großpflaster FD Flachdach (GF) Grünfläche PD Pultdach
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Dachneigung
<b>Verkehrsflächen</b>	Baum
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Mauer  Hecke
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Zaun  Böschung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 schadlose 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. 01]), 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)

Planungsgrundlage zur Aufstellung:  
Bebauungsplan 29/22 „Wohngebiet Schillerstraße / Hohes Feld / Leibniz- / Fichtestraße“  
Stand der örtlichen Aufnahme: 27.4./28.4./5.5.2023  
Lagebezug: ETRS89  
Höhenbezug: DHHN2016  
Neuenhagen bei Berlin  
© Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Joachim Robert

**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 um 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)
  - 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 Anlagen 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. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
- Ausnahmen**  
Die Überschreitung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse, 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**
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**  
Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 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 entsprechend der Pflanzliste 1 auf dem Baugrundstück (ab 12 cm Stammumfang in 130 cm Höhe), ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- Einfriedungen**  
Einfriedungen sind als offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm oder als Hecken auszubilden. Sockelmauern sind unzulässig.

**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 Kinderspielflächen 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 Archäologisches 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)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Satzung**  
Der Bebauungsplan 29/22 „Wohngebiet Schillerstraße/Hohes Feld/Leibniz-/Fichtestraße“, 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 .....

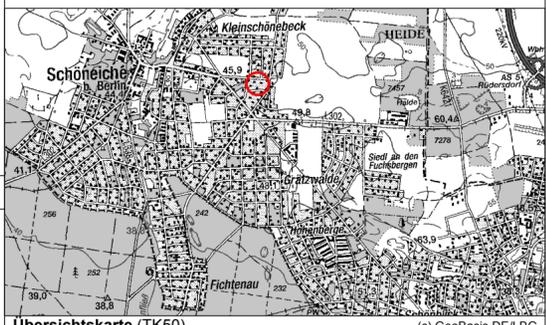
.....  
Dipl.-Ing. Joachim Robert Siegel

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan 29/22 „Wohngebiet Schillerstraße/Hohes Feld/Leibniz-/Fichtestraße“ 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 29/22 „Wohngebiet Schillerstraße/Hohes Feld/Leibniz-/Fichtestraße“ 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 örtlich 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



**Gemeinde Schöneiche bei Berlin**  
B-Plan 29/22 „Wohngebiet Schillerstraße/Hohes Feld/Leibniz-/Fichtestraße“

Gemarkung: Schöneiche  
Flur 6, Flurstück: 540 teilweise  
Flur 7, Flurstück: 1 teilweise  
Flur 11, Flurstücke: 534 teilweise, 645-648, 649-651, 653-656, 658/1, 659-671, 673-675, 678, 707 teilweise, 710 teilweise, 851, 852, 865-869, 873, 874, 899, 900, 1038 teilweise

Planungsstand: Entwurf, Januar 2025 (ergänzt im März 2025)

Originalmaßstab: 1:1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

**Auftraggeber**  
Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Dorfau 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

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