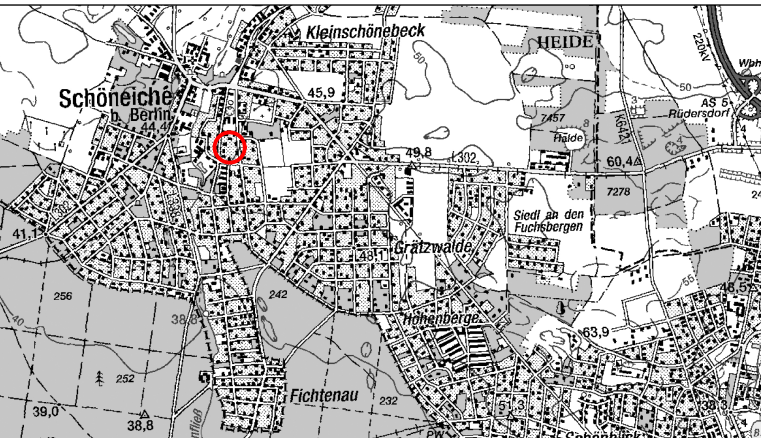


TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN			
Art der baulichen Nutzung		Festsetzung der Höhenlage	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	45,40	Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHH2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung		Verkehrsflächen	
FH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

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	VERFAHRENSVERMERKE
1. Art der baulichen Nutzung 1.1. Allgemeine Wohngebiete Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: • Tankstellen, • Gartenbaubetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2. Maß der baulichen Nutzung 2.1. 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 urch 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) 2.2. 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. mit § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) 3. 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. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO) 4. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO) 5. 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) 6. Verkehrsflächen Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 7. Grünordnerische Festsetzungen M 1 - 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) M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 1. 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) 8. 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) 9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO) 9.1 Einfriedungen Einfriedungen sind als offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm oder als Hecken auszubilden. Sockelmauern sind unzulässig.		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. Spielfeldsatzung Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung von Kinderspielfeldern 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, Verfabungen) 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) 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.II/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 schadloose 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)	Satzung Der Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburgische 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 vomund 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 Brandenburgische 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 Bürgermeister Siegel  Übersichtskarte (TK50) (c) GeoBasis DE/LBG
Planungsgrundlage zur Aufstellung: Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburgische 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		Gemeinde Schöneiche bei Berlin Bebauungsplan 30/22 "Wohngebiet Brandenburgische 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, Januar 2025 (ergänzt im März 2025) Originalmaßstab: 1:1.000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 Auftraggeber Gemeinde Schöneiche bei Berlin Dorfaue 1 15566 Schöneiche bei Berlin Auftragnehmer Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin	