

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: **K** Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. **IV** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Verkehrsf lächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen ohne Normcharakter

10.6m Bemaßung der Länge in Meter

Legende zur Planunterlage

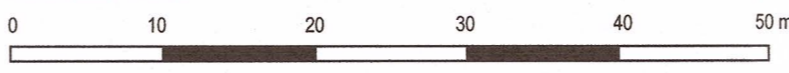
- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze
- Gemarkungs- oder Flurbezugs Flurstücksumnummer
- Geländehöhe in m NHN im DHHN 2016
- Laubbau mit Angabe von Stammumfang und Kronendurchmesser
- Nadelbaum mit Angabe von Stammumfang und Kronendurchmesser
- Zaun
- Nutzungsgrenze
- Poller
- Kanaldeckel / Schacht
- Böschung
- Hecke
- Mastleuchte

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Martin Ullner, Friedrichshagener Straße 1 in 15566 Schöneiche bei Berlin vom 12.12.2023 mit dem Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben vom 19.05.2023 sowie örtlichen Aufnahmen vom 12.04.2023.

Amtliches Bezugssystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 2016

Maßstab 1:500



Textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Im Reinen Wohngebiet WR kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die befestigten Grundstücksfreiflächen sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die innerhalb des Reinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf anzulegenden Stellplätze und deren Zufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Anpflanzgebote

- Im Reinen Wohngebiet WR ist pro angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm (3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) empfohlen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 anzupflanzenden Bäume zur Gliederung von Stellplätzen sowie bereits vorhandene Bäume.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- PKW-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 4 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) empfohlen. Die Mindestgröße der Fläche zum Anpflanzen der Bäume (Baumscheibe) beträgt 2 x 5 Meter.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

- In der Planstraße sind insgesamt 38 mittelkronige standortgerechte Straßenbäume der Mindestqualität 20/25 zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 12,0 m nicht überschreiten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

Sonstige Festsetzungen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pflanzlisten ohne Normcharakter

Pflanzliste 1 (Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre	sowie Arten der Gattungen	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Eiche	Quercus
Hänge-Birke	Betula pendula	Erl	Alnus
Hain-Buche	Carpinus betulus	Mehl- und Vogelbeere	Sorbus
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Rot-, Weißdorn u.a.	Crataegus
Wildapfel	Malus sylvestris	Esche	Fraxinus
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Linde	Tilia
Berg-Ulme	Ulmus glabra	Rot- und weiß	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	blühende Kastanie	Aesculus
Feld-Ulme	Ulmus minor	Birne	Pyrus
Kornelkirsche	Cornus mas		
Obstbäume als Hochstämme in Sorten			

Sorten der empfohlenen Arten sind zulässig, mit Ausnahme von Kugel-, Zier- und Trauerformen.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin - Friedrichshagen. Es gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen vom 20. Februar 2001 (GVBl.I/01, [Nr. 04]), zuletzt geändert durch Artikel 134 Absatz 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 09], S. 50), insbesondere die Schutzbestimmungen nach § 4 der Schutzgebietsverordnung.

Gemäß § 4 Nr. 24 der Schutzgebietsverordnung sind für das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen, die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere von Zauneidechsen möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder im Zuge von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Zur Vermeidung von Störungen während des Brutgeschehens sind im Rahmen der Baugenehmigung insbesondere für die Bauzeitregelungen geeignete Bauzeitenregelungen zu beauftragen.

Mit der Anzeige des Baubeginns ist der Baugenehmigungsbehörde der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote (Töten und Stören von Tieren sowie die Zerstörung ihrer Lebensstätten) durch die Bebauung ausgelöst werden. Die Verbote sind nicht ausgelöst, wenn keine Lebensstätten (Baumhöhlen, Nester) vorgefunden wurden bzw. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anbringen von Nistkästen, Einhaltung des Fällverbots vom 1. März bis 1. Oktober) die betroffenen Arten nicht existenziell gefährdet sind.

Baumschutzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zum Schutz von Bäumen in der Fassung der 1. Änderung vom 21.07.2010 (Baumschutzsatzung). Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist eine Genehmigung durch die Gemeinde Schöneiche bei Berlin erforderlich. Mit der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

Spielplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung von Kinderspielflächen (Spielplatzsatzung) vom 29.03.2023.

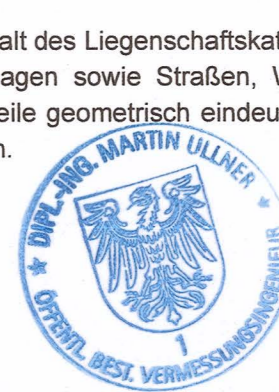
Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 15.12.2021.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.12.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schöneiche 31.03.2025



12.12.2023
Hersteller der Planunterlage

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat auf ihrer Sitzung am 25.03.2025 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan 32/23 „Kita Stegweg“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan 32/23 „Kita Stegweg“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin wird hiermit ausfertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans und die Textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.03.2025 überein.

Schöneiche bei Berlin, 02.04.2025



Bürgermeister
Ingo Röhl
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 32/23 „Kita Stegweg“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 05.05.2025 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan 32/23 „Kita Stegweg“ der Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schöneiche bei Berlin, 05.05.2025



Bürgermeister
Ingo Röhl
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunutzungsverordnung - BauNVO) 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)

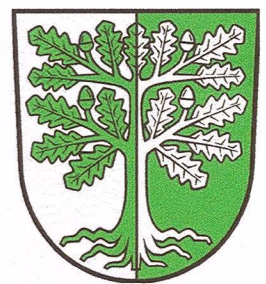
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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])



Übersichtslageplan (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0)

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Landkreis Oder-Spree



Bebauungsplan 32 / 23 „Kita Stegweg“

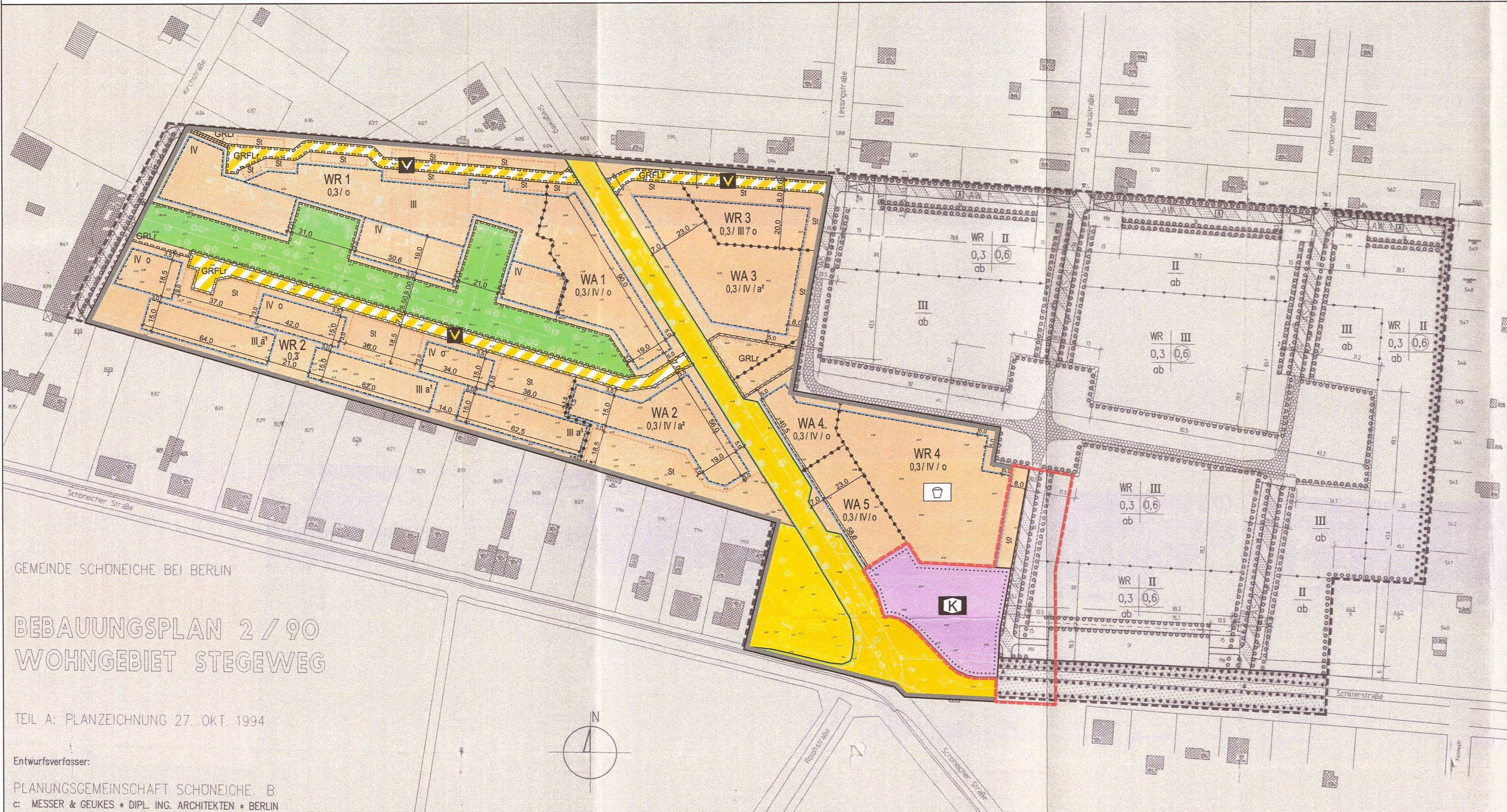
Satzungsfassung

Planverfasserin:

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A) | 13355 Berlin
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de

Maßstab: 1 : 500

Januar 2025



Lageplan zum Bebauungsplan 2 / 90 "Wohngebiet Stegweg" - Planzeichnung in der Fassung vom 27.10.1994 (schwarz-weiß) und zur 1. Änderung des Bebauungsplans 2 / 90 in der Fassung vom 01.09.2016 mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 32 / 23 "Kita Stegweg" (ohne Maßstab)