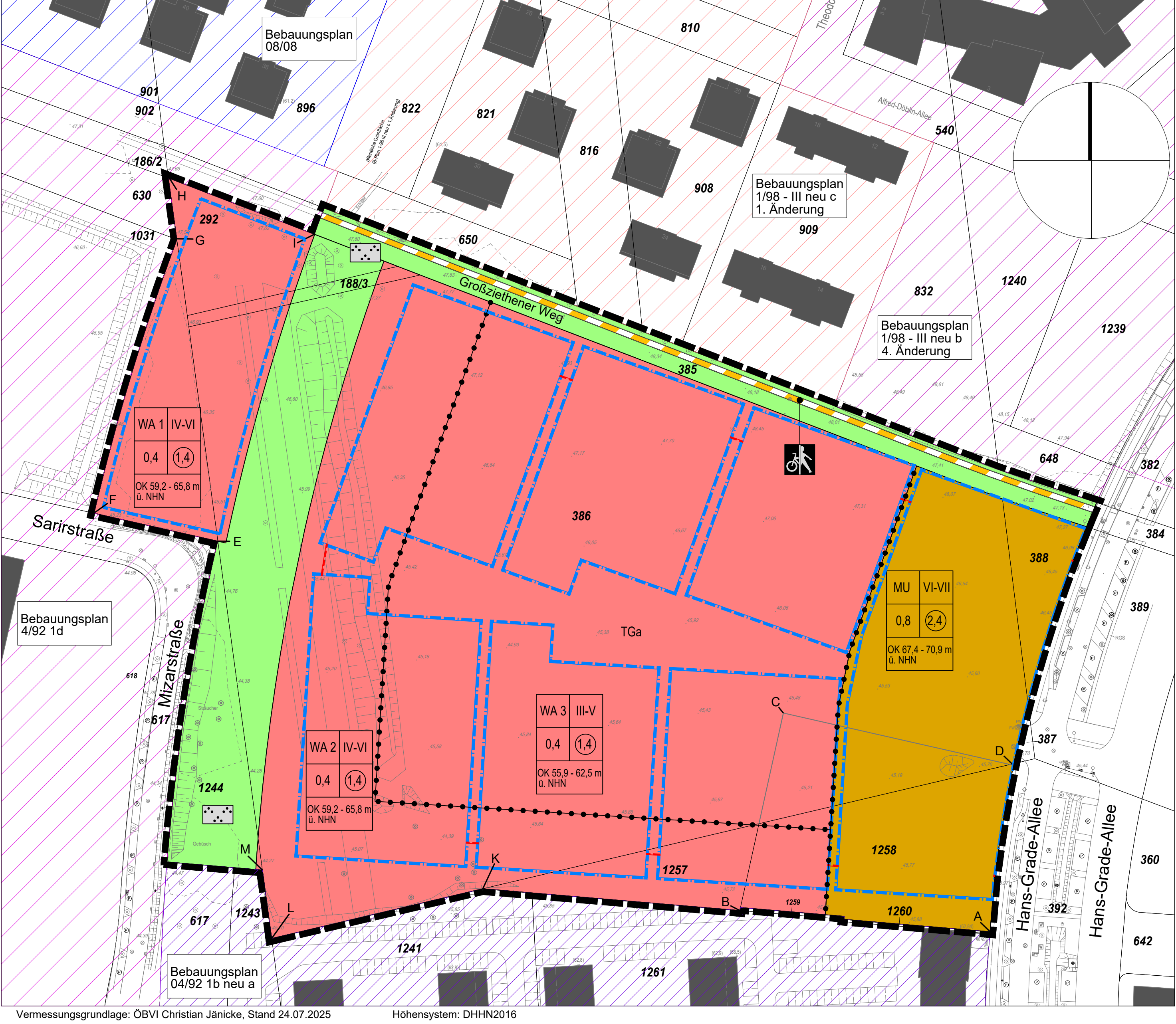




Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6a BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
- MU Urbanes Gebiet

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

- TGa Tiefgarage

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Geiltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen ohne Normcharakter

- 1257 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

- Gebäude Bestand

- Baum Bestand

Hinweis

- Bebauungsplan 4/92 1d

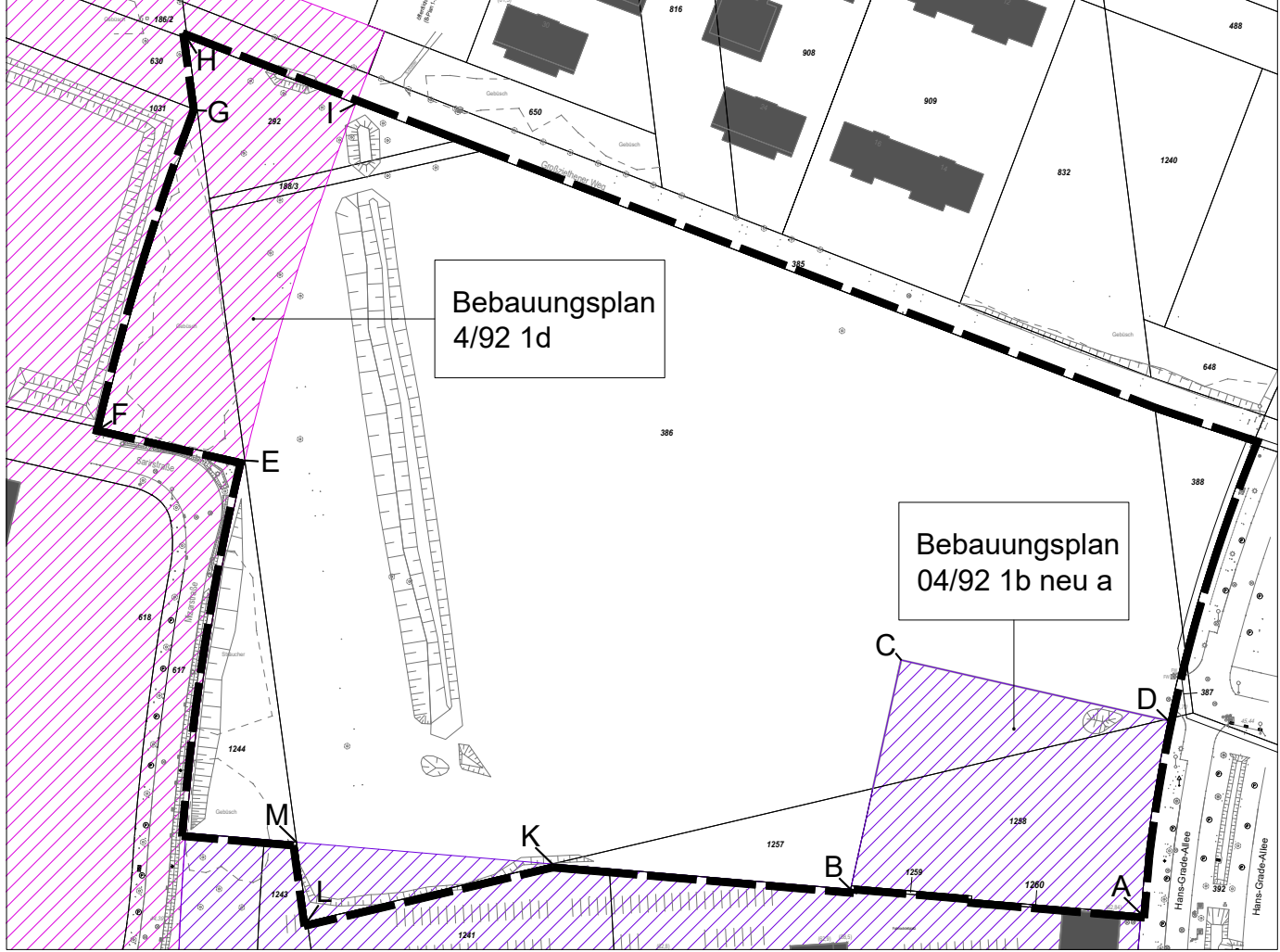
- Bebauungsplan 08/08

- Bebauungsplan 04/92 1b neu a

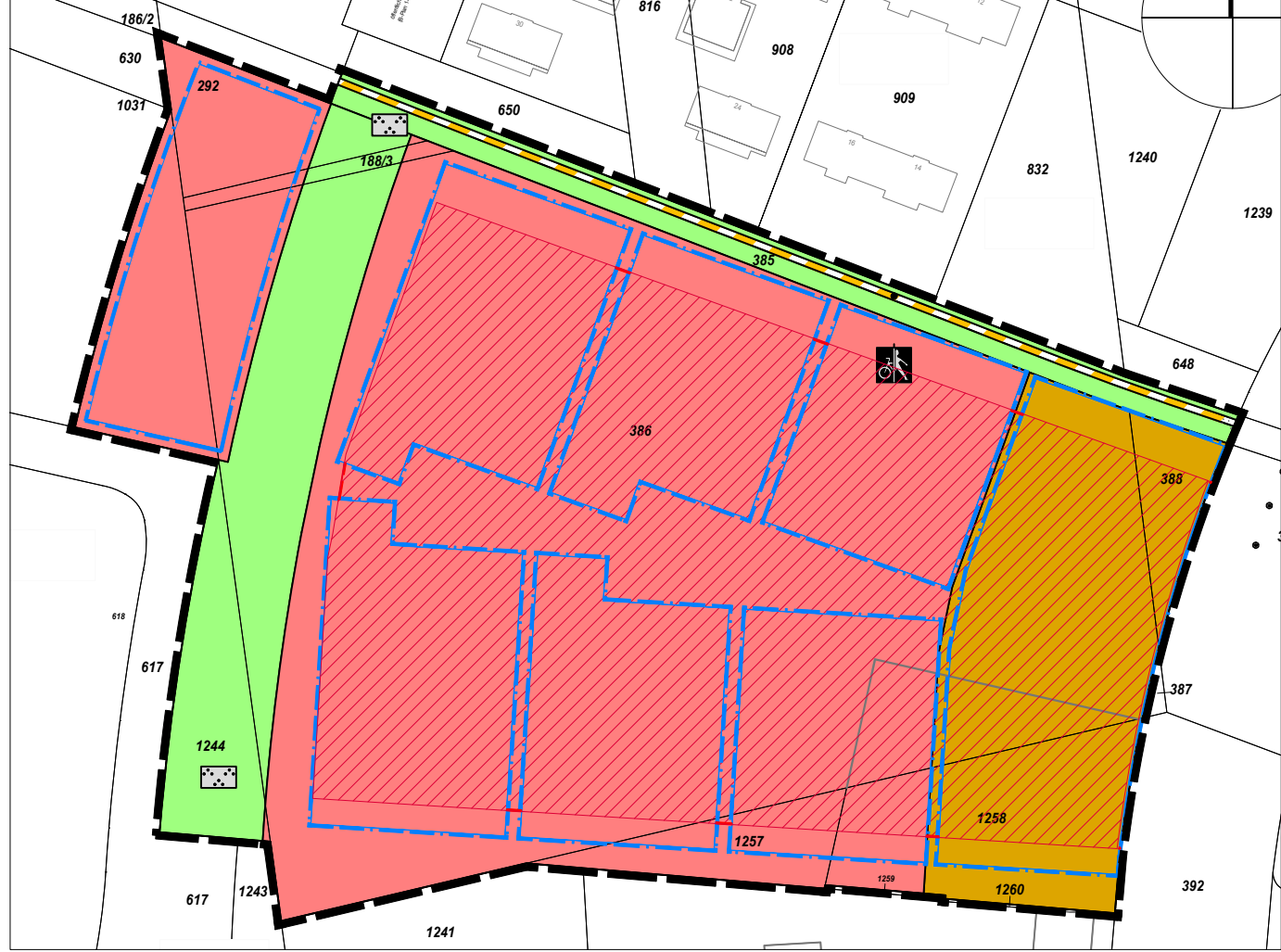
- Bebauungsplan 1/98 III neu b 4. Änderung

- Bebauungsplan 1/98 III neu c 1. Änderung

Nebenzeichnung ohne Normcharakter: Überlagerung mit Bebauungsplänen



Nebenzeichnung ohne Normcharakter: Lage der Tiefgarage



- II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
- Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der notwendigen Stellplätze und Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 3 BauNVO).
- Gebäudeinlie, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, auch solche für das Sammeln von Niederschlagswasser, sowie technische Aufbauten sind gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Vollgeschossigkeit und zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen ausgenommen, wenn sie eine Höhe vom 3 m nicht überschreiten.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen und oberirdischen Stellplätzen für Kfz, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine überbaute Grundfläche von 750 m² zulässig.

- III Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- Innerhalb des Geltungsbereiches müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Pkw-Stellplätze hergestellt werden:
 - Wohngebäude
 - Wohnungen: 1 je Wohnung mit unter 50 m² Nutzfläche, 1,5 je Wohnung von 50 bis unter 75 m² Nutzfläche, 2 je Wohnung von 75 bis unter 90 m² Nutzfläche, 2,5 je Wohnung mit über 90 m² Nutzfläche,
 - Altenwohnung: 1 je 5 Wohnungen,
 - Altenheim: 1 je 10 Betten,
 - Sonstige Wohnheime: 1 je 2 Betten
 - Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen
 - Büro und Verwaltungsräume: 1 je 40 m² Nutzfläche,
 - Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen): 1 je 30 m² Nutzfläche, mindestens 4 Stellplätze
 - Verkaufsstellen
 - Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel: 1 je 40 m² Nutzfläche,
 - Versammlungsstätten
 - Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos) Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle): 1 je 5 Besucherplätze
 - Kirchen: 1 je 30 Besucherplätze
 - Sportstätten
 - Spiel- und Sporthallen: 1 je 100 m²,
 - Hallenbäder: 1 je 50 m² Hallenfläche,
 - Sportstätten mit Besucherplätzen: 1 je 15 Besucherplätzen zusätzlich,
 - Gaststätten und Beherbergungsbetriebe
 - Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.: 1 je 10 m² Gastraumfläche,
 - Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime: 1 je 3 Betten
 - Gewerbliche Anlagen
 - Handwerks- und Gewerbebetriebe: 1 je 60 m² Nutzfläche,
 - sonstige Nutzungen: 1 je 30 m² Nutzfläche,
 - Behindertenstellplätze: 1 je 1000 m² Nutzfläche, mind. 1.

- Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.
- Innerhalb des MU sowie der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Teile des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen nur in der festgesetzten und mit "TGa" gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
- Innerhalb des Geltungsbereiches müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden:
 - Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen < 4.000 m² BGF: 1 je 80 m² Nutzfläche,
 - Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen > 4.000 m² BGF: 1 je 200 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 50,
 - Läden des tagl. Bedarfs und Fachgeschäfte: 1 je 75 m² Nutzfläche,
 - Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle, Mehrzweckhallen): 1 je 20 Stellplätze und Stellplätze,
 - Sportstätten örtlich: 1 je 20 Besucher,
 - Gaststätten, Cafés, Restaurants: 1 je 10 Gastplätze,
 - Beherbergungsstätten (Hotels, Pensionen): 1 je 20 Gästezimmer,
 - Hoch- und Berufsschulen: 1 je 5 Ausbildungsplätze,
 - Handwerks- und Gewerbebetriebe: 1 je 200 m² Nutzfläche,
 - Museen und Ausstellungsgelände: 1 je 200 m² Nutzfläche.

- V Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Für Wege, oberirdische Pkw-Stellplätze und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind unterhalb der Geländeoberfläche hergestellte bauliche Anlagen (bspw. Tiefgaragen) mit einer mindestens 80 cm starken, im Bereich der Baumpflanzungen mit einer mindestens 100 cm starken, und durchwurzelbaren Substratschicht zu überdecken.

- V Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 35 Bäume gemäß Pflanzliste 1 entlang von Wegen oder in Strauchflächen sowie auf insgesamt mindestens 1.125 m² Fläche 1 Strauch je 1,5 m² gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Innerhalb des urbanen Gebietes sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Innerhalb der Baugebiete ist für die Baumpflanzungen auf den nicht unterbauten Flächen die Pflanzliste 1 und auf den unterbauten Flächen die Pflanzliste 2 anzuwenden. Die Bäume sind in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m² zu pflanzen.

Pflanzliste 1 (Großkronige Bäume: Mindestpflanzqualität Stammumfang 16-18 cm)
Spitz-Ahorn i.S. (Acer platanoides i.S.), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche i. S. (Fraxinus excelsior i. S.), Zerreiche (Quercus ceris), Stiel-Eiche i.S. (Quercus robur i.S.), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Winter- Linde i.S. (Tilia cordata i.S.).

Pflanzliste 2 (Mittel- und kleinkronige Bäume: Mindestpflanzqualität Stammumfang 14-16cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Hahnenodon (Crataegus crus-galli), Apfelfond (Crataegus laevialis), Rottorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'), Pfleumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia), Echte Mehlbeere (Sorbus aria), Ulmen i.S. (Ulmus-Hybriden i.S.), Schmalkronige Stadulme (Ulmus x hollandica 'Lobel'), Wild-Apfel (Malus sylvestris).

Pflanzliste 3 (Mindestpflanzqualität 2mal verpflanzt, 60 – 80 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea s.l.), Hasel (Corylus avellana), Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus euro-paeus), Faulbaum (Frangula alnus), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica).

VI Nachrichtliche Übernahme
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des nach § 12 LuftVG festgelegten Bauschutzbereiches des BER mit der Planungszone Bauhöhenbeschränkung von 72 m ü. NHN gemäß LEP FS. Die Bauhöhenbeschränkung ist einzuhalten. Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

VII Hinweise
Überlagerungen mit Bebauungsplänen
In den mit "ABCDa" sowie "KLUMK" gekennzeichneten Bereichen werden die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes 04/92 1b neu a und in dem mit "EFGHIE" gekennzeichneten Bereich werden die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes 4/92 1d durch die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" ersetzt.

Bodendenkmale
Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönfeld sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Sollten dennoch während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) entdeckt werden, sind sie gemäß BgBDSchG § 11 Abs. 1 und Abs. 3 unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalgeschützebehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungssätze und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BgBDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalgeschützebehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BgBDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BgBDSchG § 7 Abs. 3).

Kampfmittel
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich, für den eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen ist. Bei konkreten Bauvorhaben ist daher eine Munitionsfreiabgabebeurteilung beizubringen.

Luftfahrbelange
Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. In die Berechnung der Höhe von Luftfahrthindernissen (Gebäuden) nach LuftVG sind alle Aufbauten (Antennen, Masten, Abfuhrrohre, Dachaufsätze) einzubeziehen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Schutzbereiches von zivilen Flugsicherungseinrichtungen dürfen gemäß § 18a LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Über mögliche derartige Störungen entscheidet das Bundesaufsichtsamt auf der Grundlage des konkreten Falles.

Bei der Anlage der Versickerungsbecken ist durch den Vorhabenträger / die Bauherren nachzuweisen, dass die Regelungen der Richtlinie zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eingehalten werden.

Bei der Verwendung von Photovoltaik-Modulen ist auf die Verwendung von blendfreien Oberflächen zu achten, da Blendwirkungen für den Flugbetrieb am BER ausgeschlossen werden müssen.

Versickerung des Niederschlagswassers
Damit das Niederschlagswasser schadstofffrei versickern kann, sind für die Herstellung von Versickerungsanlagen Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Bei natürlichen Böden entfällt das Nachweisefordernis.

Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Artenschutzmaßnahmen
Geholzseilungen, Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Beseitigung der Bodenvegetation und von Rohböden, Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel durchzuführen, und zwar im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen vorkommender Zauneidechsen sind Vergrämnungsmaßnahmen und, falls notwendig, eine Umsiedlung in geeignete Ersatzhabitate vorzusehen. Während der Bauphase ist das Baufeld durch einen bauzeitlichen Reptilienschutzzaun gegen das Einwandern von Tieren zu sichern. Die Vergrämnung hat vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen und ist fachlich zu begleiten.

Vogelschlag an Glasflächen (bspw. Fenster) ist gemäß der Auswirkungsbeurteilung der Ländersarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzverbände (2021), Vermeidung von Vogelfehlverhalten an Glasflächen, Bewertung des Vogelschlagrisikos am Glas, durch die nachfolgend angeführten Maßnahmen zu vermeiden:

- Ersatz von Glas durch andere Materialien,
- Verwendung von Milchglas, gemustertem, bombiertem Glas oder Glasbausteinen,
- Bedrucken von Scheiben mit Markierungen in ausreichender Dichte,
- Unterteilung großer Scheiben,
- Zurücksetzung schmaler Scheiben im Mauerwerk,
- Anbringung eines außen liegenden Sonnenschutzes,
- Vermeidung von Glas an Gebäudeecken,
- Fernhaltung von Bepflanzungen von Glasflächen.

Verfahren

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönfeld den Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 24.07.2025 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.

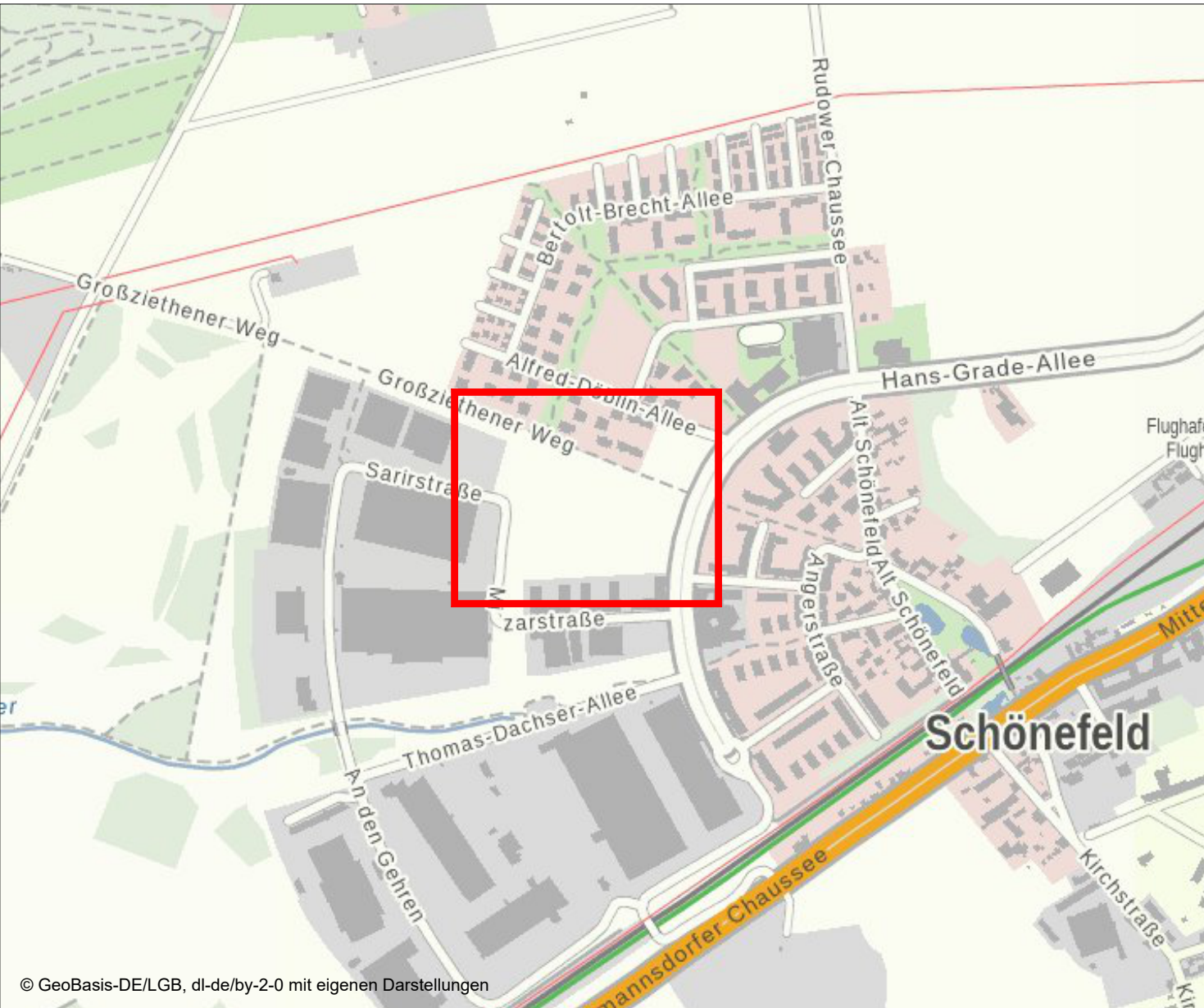
Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung
Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg" der Gemeinde Schönfeld gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Schönfeld, Bürgermeister

Schönfeld, Bürgermeister

Übersicht



Projekt
Bebauungsplan Nr. 03/25 "Quartier Hans-Grade-Allee/Ecke Großziethener Weg"

Plangeber
Gemeinde Schönfeld

Stand
Maßstab: 1:1.000

- Vorentwurf -
Stand: 2. Februar 2026

Bauleitplanung

Wierfig & Sntrop

Postdamer Straße 12b
Stadtplanung
14513 Teltow
Südstebeu
Tel. 03326412208
Projektentwicklung

