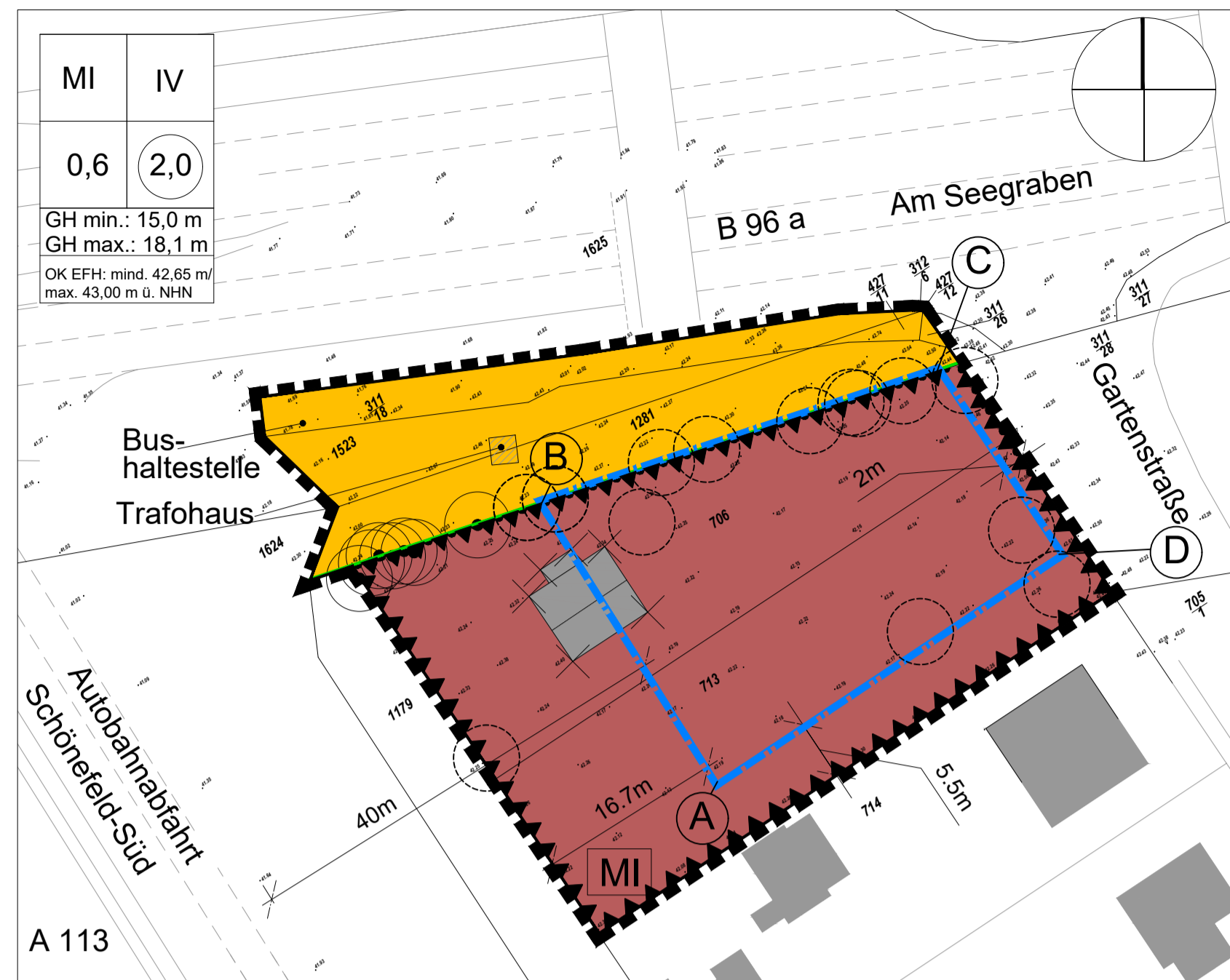


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/19 "Büro- und Geschäftshaus in der Gartenstraße 49"



Vermessungsgrundlage: ÖBVI Ullner, Stand November 2020
 Höhensystem: DHHN2016
 Gemarkung Schönefeld, Flur 2, Flurstücke 713, 706, 427/11, 427/12, 311/26, 312/6, 311/18, 1523 und 1281

Planzeichenerklärung

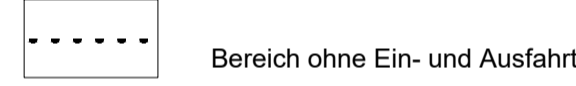
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO



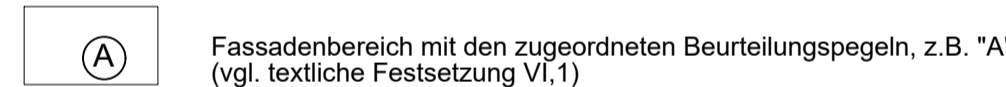
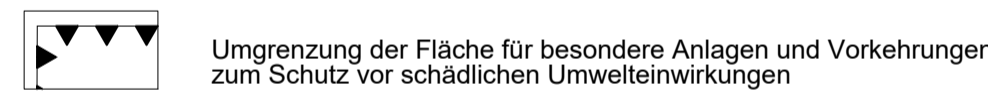
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO



Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB



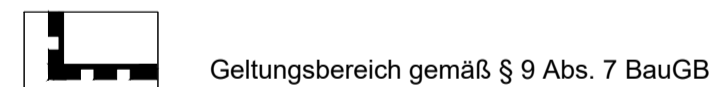
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



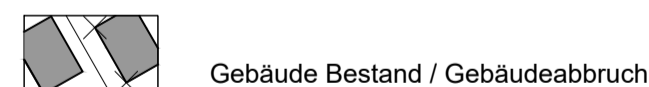
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Sonstige Planzeichen



Planzeichen ohne Normcharakter



Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung hier: Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO	MI	IV	Maß der baulichen Nutzung hier: maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung hier: Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO	0,6	2,0	
Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	GH max.: 18,1 m		max. zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
	OK EFH: mind. 42,65 m / max. 43,00 m ü. NHN		

V Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

1 Innerhalb des festgesetzten MI ist die Anzahl der Stellplätze gemäß dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde herzustellen:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	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
1.2	Altenwohnung	1 je 5 Wohnungen
1.3	Altenheime	1 je 10 Betten
1.4	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allg.	1 je 40 m² Nutzfläche (bis 60 m²), mind. 2
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m² Nutzfläche, mind. 4
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel	1 je 40 m² Nutzfläche
4	Versammlungsstätten	
4.1	(entfällt)	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
4.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
5	(entfällt)	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A.	1 je 10 m² Gastraumfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten 1 je 10 Betten
6.3	Jugendherbergen	
7	(entfällt)	
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2	Sonstige Schulen, Gymnasien	2 je Klasse und 5 je Klasse 11, 12, 13
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse; (ggf. 10 je Klasse)
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 5 Schüler, Studenten, eher 10 je Klasse
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeitheime	2 je Freizeiteinrichtung
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriegebiete	1 je 60 m² Nutzfläche, mind. 2
9.2	Lageräume, Lagerplätze	1 je 100 m² Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.5	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	4 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum
10	Verschiedenes	
10.1	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m² Nutzfläche
10.2	Sonstige Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche
	Behindertenstellplätze	1 je 1000 m² Nutzfläche, mind. 1
		Davon ausgenommen Wohngebäude mit bis zu 2 WE
	1 LKW Stellplatz je Ladeluke/Laderampe (Slot)	
	Ladestation Elektromobile	1 Ladestation je 5 WE ausgenommen Wohngebäude, mit bis zu 4 WE

VI Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass der Innenraumpegel von mindestens 30 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschritten wird. Berechnungsgrundlage sind die nachfolgend angeführten Beurteilungspegel bezogen auf die gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Fassadenbereiche:

Fassadenbereich	Beurteilungspegel Lr dB(A) - Tag
	EG* 1.OG** 2. OG 3. OG
A / B	68 69 70 71
B / C	74 74 74 74
C / D	72 72 72 72
D / A	65 66 66 67
*/ Erdgeschoss	
/** Obergeschoss	

VII Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Innerhalb des Mischgebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen bzw. in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

VIII Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb des Mischgebietes und des öffentlichen Straßenraumes sind insgesamt fünf Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata* i.S.).

IX Hinweise

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass sich auf den untersuchten Flächen Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Auftreffens von Kampfmitteln besteht die Verpflichtung, die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die Fundstelle gemäß § 2 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19. November 2018 unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 1 der vorgenannten Verordnung ist es des Weiteren verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Bodendenkmale

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmalfunde eingegangen. Werden während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt, sind sie gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 1 und Abs. 3 unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde 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 (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranstalter des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).

Schallschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die errechneten Beurteilungspegel entsprechend den maßgeblichen Außenärmpegeln nachzuweisen.

Bundesautobahn

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen (BAB) in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Der Abstand dieser Entfernung wird vom jeweils äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahnen gemessen.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Oktober 2020 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.

Schöneiche, den.....
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

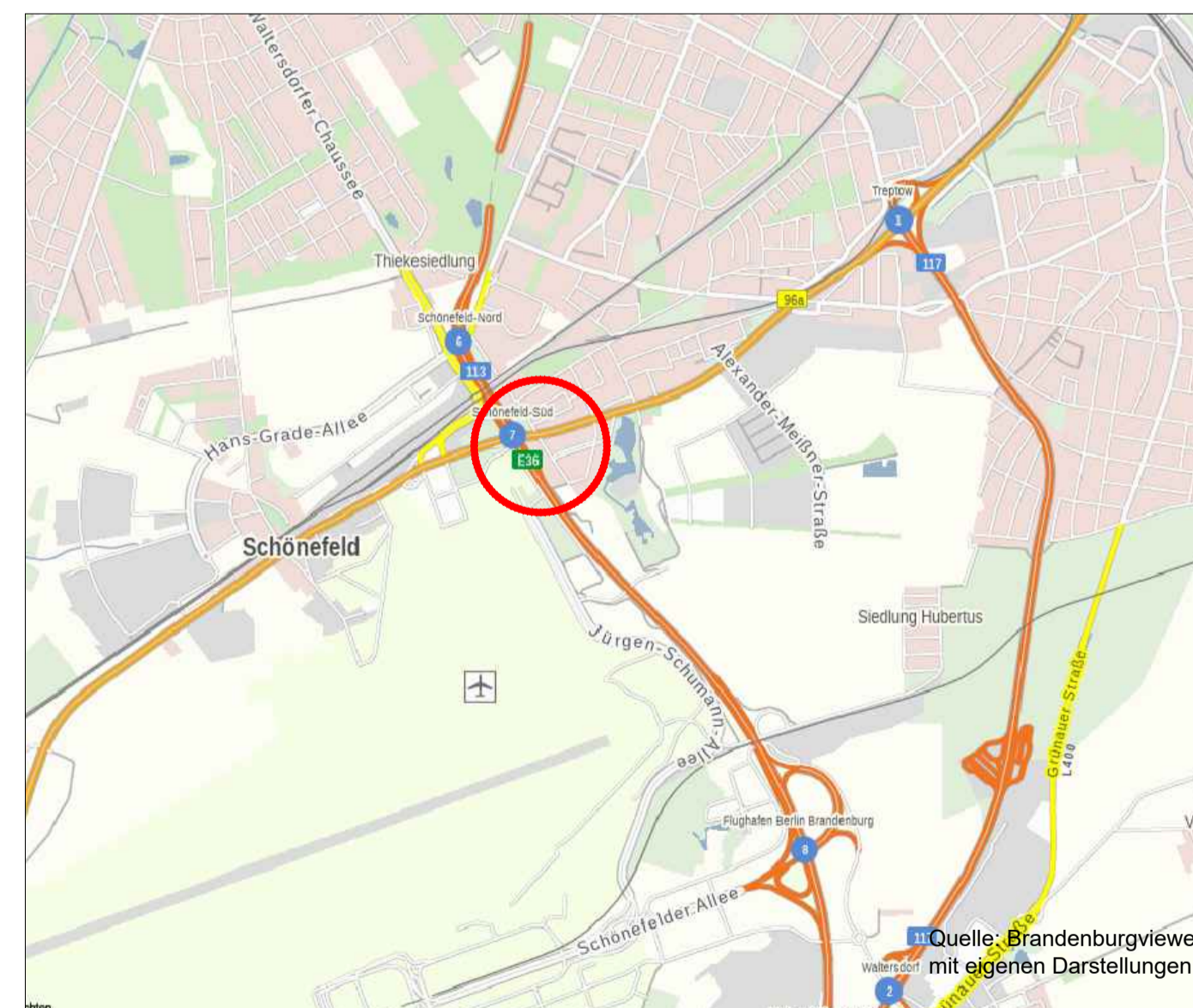
Ausgefertigt Schönefeld, den.....
 Gemeinde Schönefeld
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Schorheide ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schönefeld, den.....
 Gemeinde Schönefeld
 Der Bürgermeister

Übersicht



Projekt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/19 "Geschäfts- und Bürohaus an der Gartenstraße 49"

Plangeber Gemeinde Schönefeld

Stand

Maßstab: 1:500

- Entwurf -

Stand: 21. Juli 2021

Bauleitplanung

Wiefereg & Suntop

Potsdamer Straße 12b
 Stadtplanung

14513 Teltow
 Städtebau

Tel. 03328472298
 Projektentwicklung

