

## Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den Baugebieten WA-1.1 und WA-1.2 darf die Grundfläche des dritten Vollgeschosses maximal 75 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Das dritte Vollgeschoss muss in Richtung Schwielowseestraße einen Rücksprung um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenfassade der darunterliegenden Geschosse aufweisen. In den Baugebieten WA-2.1 und WA 2.2, WA-5 und WA-7 darf die Grundfläche des dritten Vollgeschosses maximal 50 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)
- a) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Dachaufbauten.  
b) In den Baugebieten WA-3 und WA-6 dürfen Brüstungen und Treppenaufgänge die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.  
c) In den Baugebieten WA-3, WA-5, WA-6 und WA-7 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens bei 30,8 m über DHHN92 liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Baugebieten WA-2.1, WA-2.2, WA-3, WA-5, WA-6 und WA-7 ist eine Gebäudelänge von höchstens 15,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In dem Baugebiet WA-4 dürfen Terrassen und Balkone mit einer Fläche von höchstens 20 qm vor die Baugrenze treten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Die Größe der Baugrundstücke darf 800 qm nicht unterschreiten. Im Baugebiet WA-5 darf die Größe von einem einzelnen Baugrundstück 700 qm nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Innerhalb der Flächen ABCDEFA und GHJKLMNO sind keine Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Einfriednungen auf privaten Verkehrsflächen und befahrbaren Erschließungswegen sind ab einem Abstand von 6 m zur Grenze der öffentlichen Straße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die Versiegelung innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen darf im Teilbereich 1 eine Größe von 940 qm und im Teilbereich 2 eine Größe von 1.850 qm nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Je Teilbereich ist neben der privaten Straßenverkehrsfläche höchstens eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße K 6909 (Schwielowseestraße) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Dächer mit weniger als 15° Neigung sind mit Ausnahme von Dachterrassen flächendeckend und extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
- a) In den Baugebieten WA-1.1, WA-1.2, WA-2.1, WA-2.2 und WA-3 sind als Dachmaterialien nur Holz (Schindel/Latten), Dachziegel und Bleche und als Fassadenmaterialien nur Holz, Ziegelverkleidung, Sichtbeton und Putze zulässig. Für sämtliche Materialien mit Ausnahme von Holz und Lasuren zwecks Witterungsschutz sind gedeckte Grundfarben, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y/R/B/G mit Chromaticness 02 und Blackness  $\geq 15\%45$  oder Y20R/Y50R/Y80R mit Chromaticness 05 und Blackness  $\geq 10\%50$  oder R80B mit Chromaticness 05 und Blackness  $\geq 05\%50$ , sowie Weiß- und Grautöne, in dem NCS-Natural Colour System in der Grauskala N mit Chromaticness 00 und Blackness  $\geq 03\%90$ , sowie Braun- und Rottöne, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y80R/Y90R mit Chromaticness  $\geq 10\%50$  und Blackness  $\geq 30\%45$  zu verwenden. Für Holz ist eine naturbelassene Farbe zulässig.  
b) In den Baugebieten WA-5, WA-6 und WA-7 sind als Dachmaterialien nur Holz (Schindel/Latten), Dachziegel und Bleche zulässig. Für die Materialien Dachziegel und Bleche sowie für Holzdecke mit Ausnahme von Lasuren zwecks Witterungsschutz sind Braun-, Rot- und Grautöne, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y80R/Y90R mit Chromaticness  $\geq 10\%50$  und Blackness  $\geq 30\%45$  sowie Grauskala N mit Chromaticness 00 und Blackness  $\geq 03\%90$ , zu verwenden. Für Holz ist eine naturbelassene Farbe zulässig.  
c) In den Baugebieten WA-5, WA-6 und WA-7 sind als Fassadenmaterialien nur Holz, Ziegelverkleidung, Sichtbeton und Putze zulässig. Für die Materialien Ziegel, Beton, Putzfassaden und für Holzdecke mit Ausnahme von Lasuren zwecks Witterungsschutz sind gedeckte Grundfarben, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y/R/B/G mit Chromaticness 02 und Blackness  $\geq 15\%45$  oder Y20R/Y50R/Y80R mit Chromaticness 05 und Blackness  $\geq 10\%50$  oder R80B mit Chromaticness 05 und Blackness  $\geq 05\%50$ , sowie Weiß- und Grautöne, in dem NCS-Natural Colour System in der Grauskala N mit Chromaticness 00 und Blackness  $\geq 03\%75$ , zu verwenden. Für Holz ist eine naturbelassene Farbe zulässig.  
d) Die Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für die denkmalgeschützten Gebäude. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
- Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen bewertete Luftschalldämmmaße (R<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für die festgesetzten Schalldämmgrade III oder IV erforderlich sind. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- a) Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.  
b) Im Teilbereich 1 sind 3 % jeder Grundstücksfläche als frei wachsende Strauchflächen anzulegen. Jede bepflanzte Fläche muss mindestens 2 m breit und 10 qm groß sein. Je Quadratmeter Gehölzpflanzung sind zwei einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen.  
c) Die zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzung muss gemäß Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu ersetzen. Im Zuge der Verkehrssicherung sind Baumfällungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Im Teilbereich 2 sind 73 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 29 Nisthilfen für Brutvögel anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

## Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- An den räumlichen Geltungsbereich grenzt teilweise das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".
- Innerhalb des Baugebietes WA-1.1 befindet sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg ein Denkmal mit der Bezeichnung Schwielowseestraße 86 - Villa mit Nebengebäude. Das eingetragene Denkmal bezieht sich auf zwei bauliche Anlagen. Für diese Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzes. Dies gilt auch für die Gestaltung. Der Anbau mit Dachterrasse im Südwesten der Villa ist nicht denkmalgeschützt.
- Innerhalb des Baugebietes WA-4 befindet sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg ein Denkmal mit der Bezeichnung Schwielowseestraße 72 und 107 - Villa mit Einfriedung und Bedienstetenhaus. Für diese Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzes. Dies gilt auch für die Gestaltung. Das Bedienstetenhaus befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.
- Nicht festgesetzte aber gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe der Baumschutzsatzung gefällt werden. Die Kompensation hat vorrangig durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Teilbereiches mit standortgerechten, einheimischen Arten der Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität, zu erfolgen.
- Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können in der Verwaltung der Gemeinde Schwielowsee, Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit, eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) mit Begründung in der Fassung vom 06.12.2016 hat in der Zeit vom 04.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift herangebracht werden können, am 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den 27.04.2017  
Bürgermeisterin K.L.Y.  
GEMEINDE SCHWIELOWSEE  
LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

Der Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88), bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 26.04.2017, als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 17-04-19).

Schwielowsee, den 27.04.2017  
Bürgermeisterin K.L.Y.  
GEMEINDE SCHWIELOWSEE  
LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den 24.05.2017  
Bürgermeisterin K.L.Y.  
GEMEINDE SCHWIELOWSEE  
LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

Die Satzung ist am 31.05.2017 in Kraft getreten.

Schwielowsee, den 03.06.2017  
Bürgermeisterin K.L.Y.  
GEMEINDE SCHWIELOWSEE  
LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

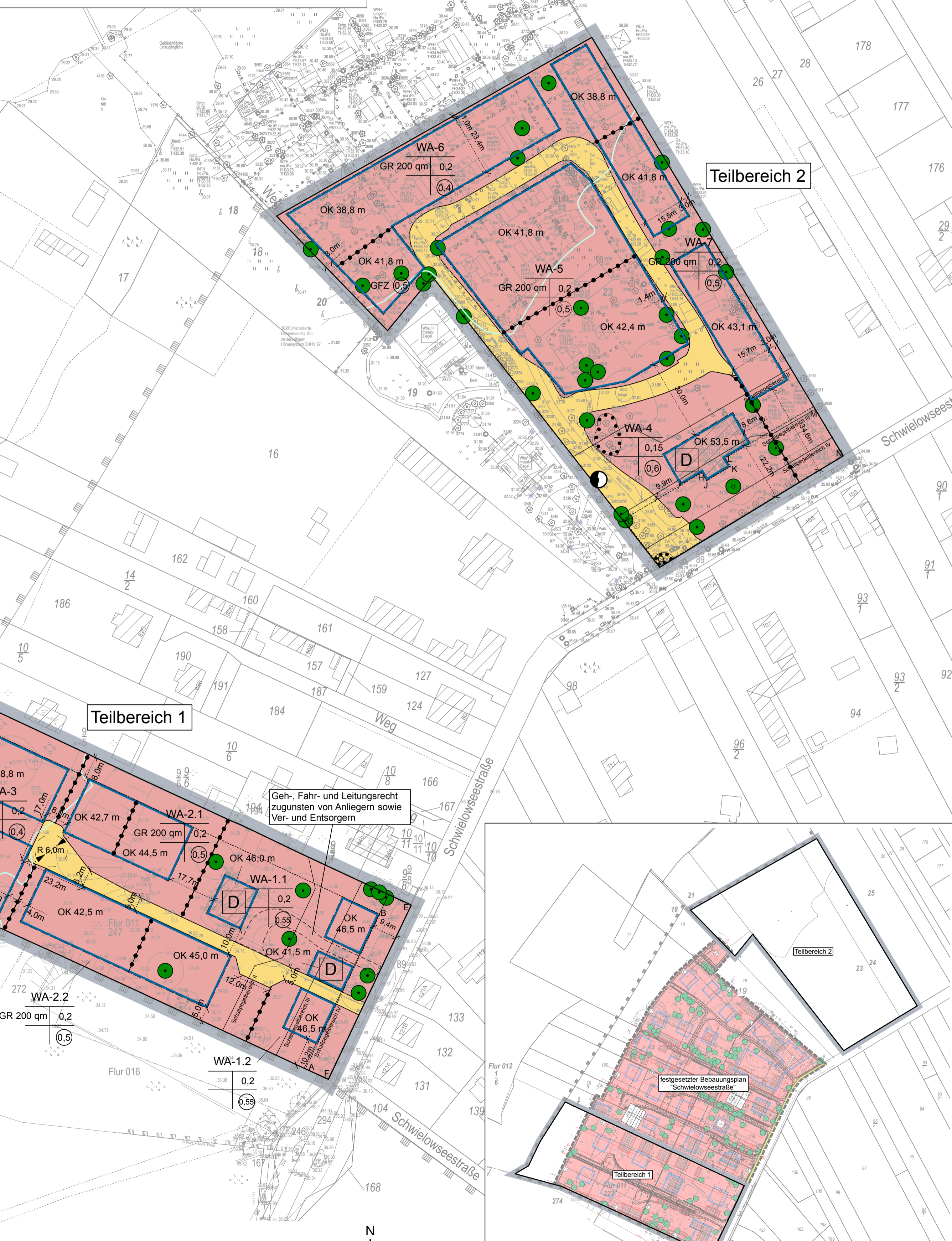
## Katastervermerk

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

Schwielowsee, den 15.05.2017  
Potsdam, den 15.05.2017  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
THOMAS LIEBIG  
LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

## Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)



Maßstab 1 : 1.000  
0 10 20 30 40 50 m

Kartengrundlage: Vermessung vom Juni 2007 (Teilbereich 1) und Dezember 2012 (Teilbereich 2); geändert Januar 2015 (Teilbereiche 1 und 2); ALK Auzug 2013 (Umgebung)

## Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - GR 200 qm Grundfläche baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - z. B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - z. B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - z. B. OK 42,4 m Höhe baulicher Anlagen über dem Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)
- Überbaubare Grundstücksflächen
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Verkehrsflächen
  - Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
  - Umgründung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten von Anliegern sowie Ver- und Entsorgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

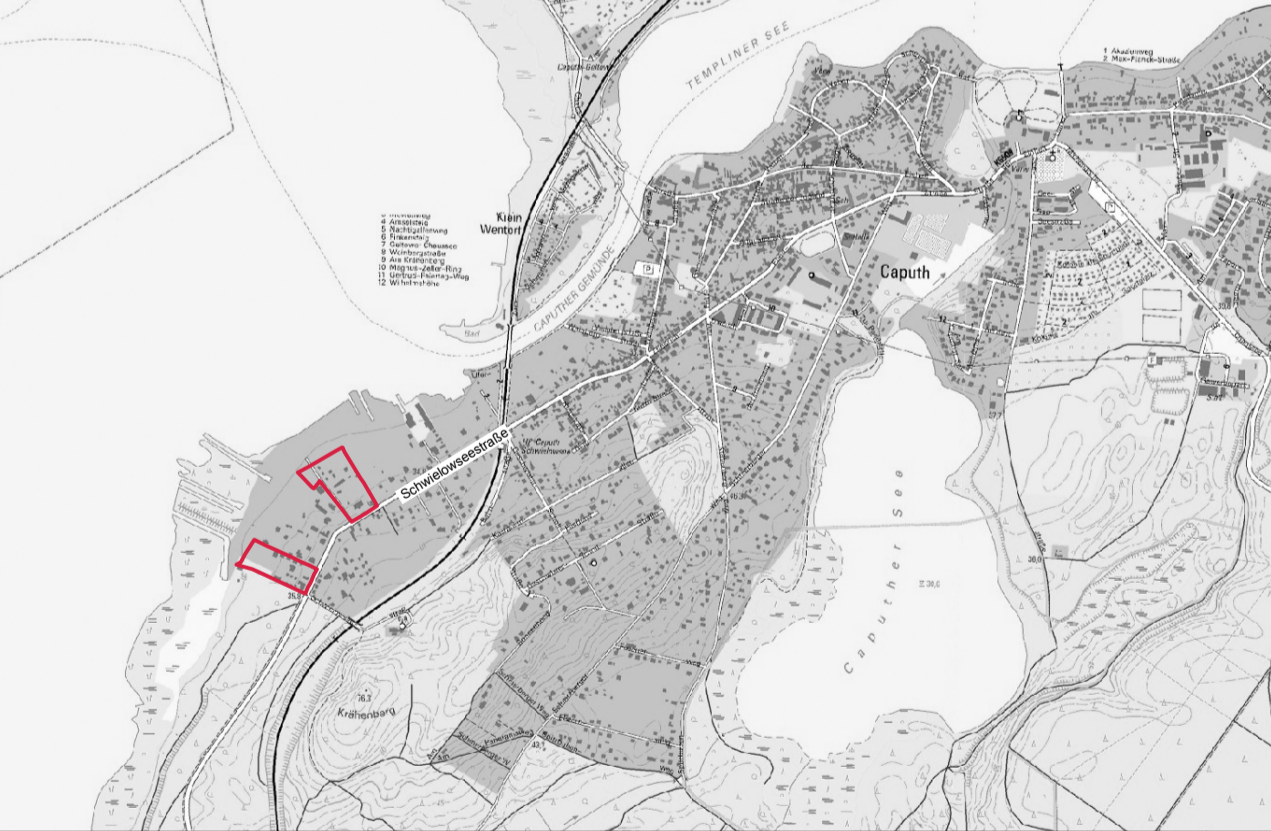
## Nachrichtliche Übernahmen

- Umgründung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet
- Baudenkmal
- Interpolierte Hochwasserlinie HQ 100 auf einer Höhe von 30,66 m über DHHN 92

## Darstellungen ohne Normcharakter

- 13,7m Bemaßung
- Bestandsgebäude

## Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1 : 20.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2014

## Gemeinde Schwielowsee

**Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88)**

Fassung vom 28. Februar 2017

Planungsträger:  
Gemeinde Schwielowsee  
Potsdamer Platz 9  
14548 Schwielowsee

Bebauungsplan:  
Arbeitsgemeinschaft  
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /  
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Übersichtsplan: Überlagerung festgesetzter Bebauungsplan "Schwielowseestraße" mit dem räumlichen Geltungsbereich "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88)