

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA-4 wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO von bis zu 85 vom Hundert festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- In den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO-1 bis SO-5 sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser allgemein zulässig. Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf maximal 80 qm einschließlich Terrassen und überdachter Vorbauten betragen. Von Oktober bis April ist das Abstellen von privaten Sportbooten für die Freizeitznutzung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 und 3 BauNVO)
- In den Sondergebieten SO-6 und SO-7 Ferienhausgebiet sind Einzelhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselndem Personenkreis zur Verfügung zu stehen. Wochenendhäuser als Einzelhäuser sind zulässig. Die Grundfläche der Ferien- und Wochenendhäuser darf maximal 80 qm einschließlich Terrassen und überdachter Vorbauten betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)
- In allen Sondergebieten SO-1 bis SO-7 sind Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung ausnahmsweise zulässig. Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sowie eine Gebäudelänge von höchstens 15,0 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" sind temporär während Theaterveranstaltungen Pkw-Stellplätze und das Aufstellen von Theaterbestuhlung mit maximal 100 Plätzen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB)
- Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Trockenrasen zu entwickeln. Die Fläche ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten und einmal pro Jahr zu mähen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren zu sichern. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Verwenden von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien, sowie mineralische Bauersatzstoffe sind für den Wegebau, Plätze und Unterbauten für Terrassen und Carports verboten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 46 WSG-Vo Ferch)
- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und des Landkreises zu belastenden Flächen sowie den Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind die entsprechenden Zufahrten und Flächen nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" vom 25.03.2002 (ABl./02 Nr. 17, S. 466), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9.07.2007 (ABl./07 Nr. 31, S. 1631) als Mindestanforderung auszuführen. Notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind von hochbaulichen Anlagen und Gehölnen freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- In den Baugebieten WA-3 und WA-4 sind Schlafräume und Kinderzimmer nur auf der von der Bundesautobahn A 10 abgewandten Seite zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Das Errichten von Mauern und Stacheldrahtzäunen als Einfriedung ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)
- Die Traufhöhe und Firsthöhe baulicher Anlagen beziehen sich auf den nächstliegenden, zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt in Metern über DHHN92.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

An den räumlichen Geltungsbereich grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" an.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets Ferch. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch vom 7. Dezember 2012, die mit Wirkung vom 20. Dezember 2011 in Kraft getreten ist, veröffentlicht am 10. Januar 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 02]).

Hinweise

Nicht festgesetzte, aber gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe des § 5 der Baumschutzsatzung gefällt werden. Für die Rodung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Fällanträge einzureichen, aufgrund derer über den Kompensationsumfang entschieden wird. Die Kompensation erfolgt durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich nach Vorgaben der Baumschutzsatzung. Für die Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste in der dort angegebenen Mindestqualität zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen unzulässig. Der Wurzelbereich entspricht in etwa dem Kronendurchmesser.

Rechtsgrundlage

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Pflanzliste

Hinweise zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (*Gehölzlerlass 2008*)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartrieel
<i>Corylus avellana</i>	Hasselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus x macrocarpa</i>	Großfrucht Weißdorn
<i>Crataegus x media</i>	Bastard-Weißdorn
<i>Crataegus x subsphaerica</i>	Verschiedenzähliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg. ¹	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> ¹	Schleie
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg. ¹	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

¹ Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans "Sperlingslust" mit Begründung in der Fassung vom 23.08.2016 hat in der Zeit vom 3.11.2016 bis einschließlich 5.12.2016 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedem schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 26.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den 19.10.2017
 Bürgermeisterin
 GEMEINDE SCHWIELOWSEE
 LANDKREIS POTSDAM-
 MITTELMARK
 1

Der Bebauungsplan "Sperlingslust", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 16.10.2017 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 17-10-46).

Schwielowsee, den 19.10.2017
 Bürgermeisterin
 GEMEINDE SCHWIELOWSEE
 LANDKREIS POTSDAM-
 MITTELMARK
 1

Der Bebauungsplan "Sperlingslust", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 Schwielowsee, den 27.11.2017
 Bürgermeisterin
 GEMEINDE SCHWIELOWSEE
 LANDKREIS POTSDAM-
 MITTELMARK
 1

Die Satzung ist am 29.11.2017 in Kraft getreten.

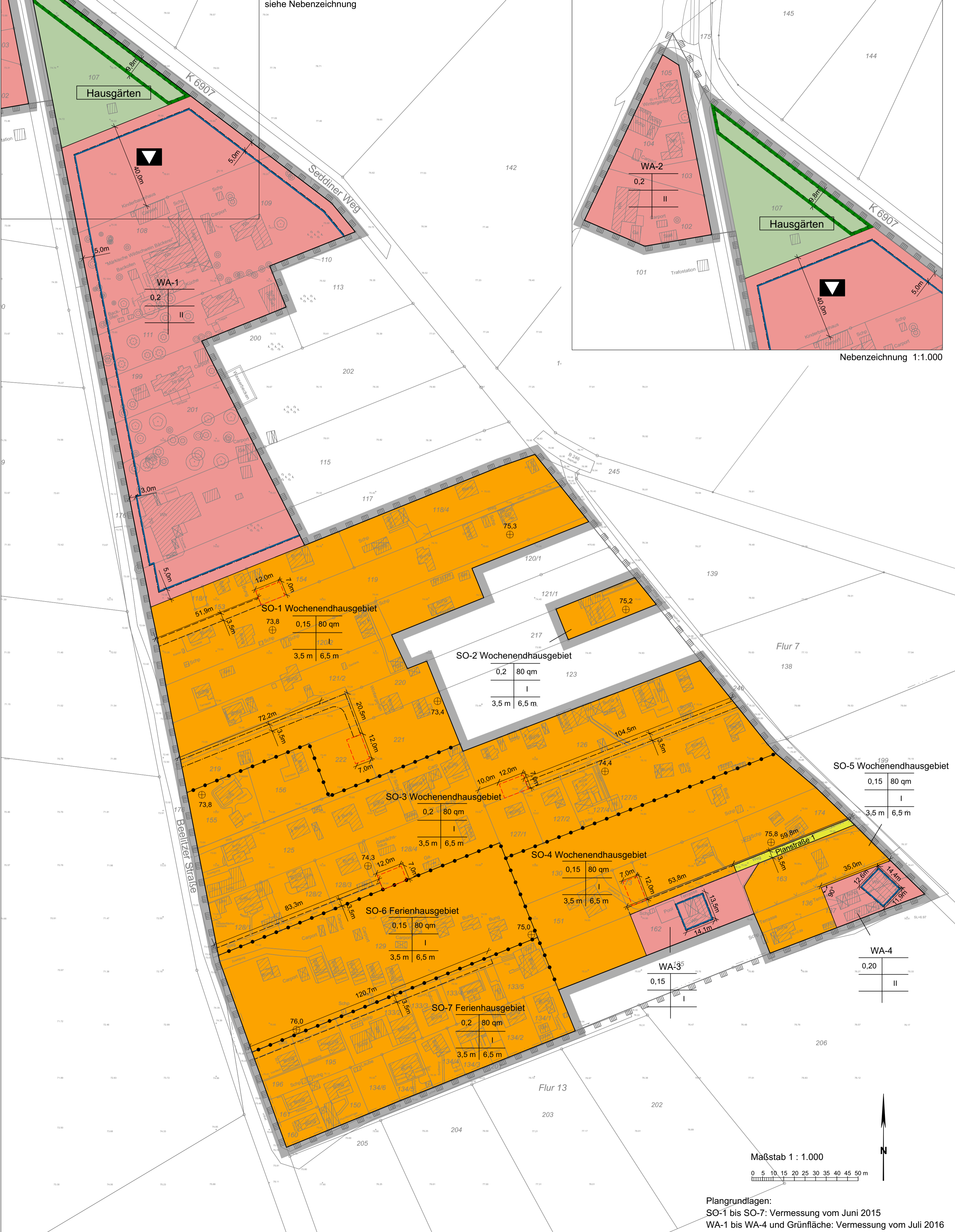
Schwielowsee, den 4.12.2017
 Bürgermeisterin
 GEMEINDE SCHWIELOWSEE
 LANDKREIS POTSDAM-
 MITTELMARK
 1

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beilitz, den 16.8.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - SO** Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
 - ▼ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Bühne"

- Maß der baulichen Nutzung
 - z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 80 qm Größe der Grundfläche (GR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (6) BbgBO)
 - z.B. 3,5 m Traufhöhe (TH) über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 6,5 m Firsthöhe (FH) über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen
 - Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Grünflächen
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

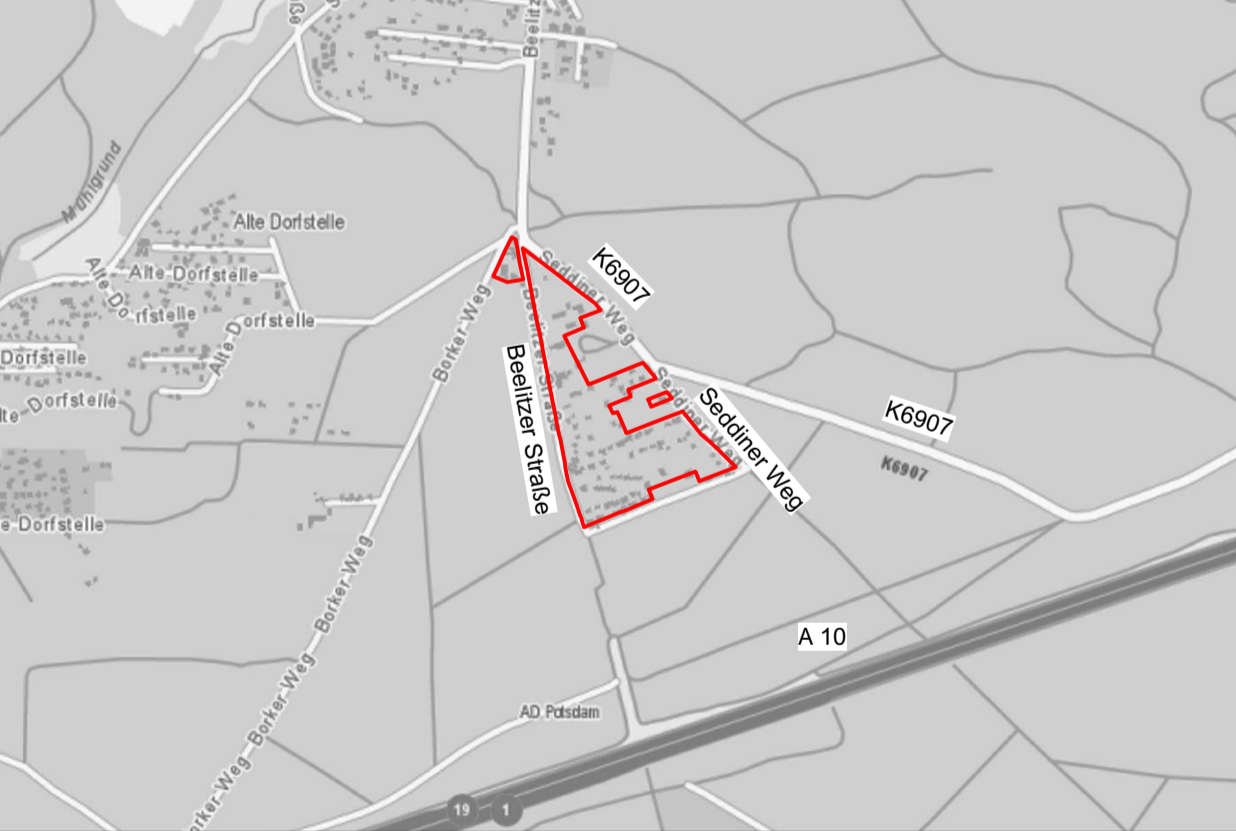
- Nachrichtliche Übernahmen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Bewegungsfläche für die Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und des Landkreises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - 44,0 Bezugspunkt in Metern über DHHN 92 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Nutzungsschablone Baugebiet

GRZ	GR
	I
Zahl Vollgeschosse	
TH	FH

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1:15.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:15.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2008

Gemeinde Schwielowsee Ortsteil Ferch

Bebauungsplan "Sperlingslust"

Fassung vom 16. August 2017

SR - Stadt- und Regionalplanung
 Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
 Maaßenstraße 9, 10777 Berlin