

Textliche Festsetzungen

- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Die Höhenangaben beziehen sich auf den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt in Meter über NNH im DHHN 2016. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Grundfläche des ersten Obergeschosses maximal 85 % der Grundfläche des Erdgeschosses betragen. Die Grundfläche des zweiten Obergeschosses darf maximal 85 % der Grundfläche des ersten Obergeschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist als Gemeinschaftsstellplatzanlage dem Reinen Wohngebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet im Änderungsbereich sowie im übrigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 3/1 "Am Steineberg" den Grundstücken Am Torfstich 6 bis 28 gerade, Einsteinstraße 1 bis 12, 14, 16, Försterweg 17, Gustav-Winkler-Straße 18 bis 46 gerade und Tagorestraße 1 bis 10, 12 zugeordnet. In der Fläche für Gemeinschaftsanlagen sind Pkw-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze zulässig. Insgesamt ist eine Anzahl von mindestens 62 Stellplätzen, davon 40 Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten. Die Oberkante der Tiefgarage darf die Höhe 41,0 m über NNH im DHHN 2016 nicht überragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Flächen **A** und **B** sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche **C** darf für unterirdische Leitungen zwischen der Fläche **B** und den angrenzenden Flurstücken 111/9 und 180 der Flur 14 der Gemarkung Caputh genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Innerhalb des Lärmpegelbereichs III ist für Außenbauteile
 - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB und
 - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 30 dB einzuhalten.
 Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ist für Außenbauteile
 - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 40 dB und
 - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB einzuhalten.
 In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen für Fassaden von Schlafzimmern, die nicht eindeutig den Verkehrswegen abgewandt sind und in der ersten Reihe liegen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden. In Verbindung mit der Lärmschutzmaßnahme auf Fläche **E** gilt die Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb einer Höhe von 47,2 m über NNH, für die darunter liegenden Geschosse gilt der Lärmpegelbereich III. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Bebauungsplan werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Auf Fläche **D** ist ein Wall in einer Höhe von mindestens 1,80 m in Bezug auf den nächstgelegenen Bezugspunkt mit der Höhe 41,0 m über NNH im DHHN 2016 zu errichten. In den Wall dürfen Garagen, die über die Fläche für Gemeinschaftsanlagen erschlossen werden, integriert werden. Auf Fläche **E** ist ein Lärmschutzwall mit einer flächenbezogenen Masse von $m^2 \geq 20$ kg/m² und einer Höhe von 4 m in Bezug auf den nächstgelegenen Bezugspunkt mit der Höhe 40,6 m über NNH im DHHN 2016 zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Auf den Grünflächen des Teilbereichs 2 sind sechs Ersatzpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- In den Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² unbebaute Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind oberirdische Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen **D** und **E** sind mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzlisten 1 bis 4 zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Dachflächen von oberirdischen Garagen sind zu begrünen. Die Dachflächen der Tiefgarage sind zu 20 % mit einer Substratschicht in einer Dicke von 50 cm anzulegen und mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Im Bereich der privaten Grünflächen sind mindestens 10 % der Flächen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Vorhandene Strauchflächen sind hierfür einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken gemäß Pflanzliste 3 zulässig. Satteldächer sind mit einer Neigung von mindestens 10 bis maximal 50 Grad auszuführen. Die Dächer von Nebenanlagen mit einem Flachdach sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)
- Im Reinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind. (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Nicht festgesetzte aber gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe des § 5 der Baumschutzsatzung Schwielowsee gefällt werden.
- Im Änderungsbereich treten alle bisherigen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB außer Kraft.

Rechtsgrundlage

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Pflanzlisten

1 mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm)
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Corylus colurna Baumhasel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus torminalis Elsbeere

2 Obstgehölze (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)
 Malus domestica Kulturapfel (in alten Sorten)
 Prunus cerasus Sauerkirsche (in alten Sorten)
 Prunus domestica Pflaume (in alten Sorten)
 Pyrus communis Kulturbirne (in alten Sorten)

3 Sträucher / Heister / Kletterpflanzen
 Berberitze
 Calluna vulgaris Gemeines Heidekraut
 Clematis paniculata Clematis
 Clematis vitalba Gemeine Waldrebe
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus laevigata Zweigflügeliger Weißdorn
 Crataegus monogyna Einfrüchtiger Weißdorn
 Euonymus fort. Radicans Kletterspindelstrauch
 Hedera helix Gemeiner Efeu
 Humulus lupulus Hopfen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera caprifolia Jelängerjeliaber
 Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 Polygonum sub. Knöterich
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes rubra Johannisbeere
 Ribes uva-crispa Stachelbeere
 Rosa canina Hunds-Rose
 Rosa corymbifera Hecken-Rose
 Rosa ruginosa Wein-Rose
 Rosa tomentosa Filz-Rose
 Rosa-Hybriden Kletter-Rosen
 Rubus caesius Kratzbeere
 Rubus fruticosus Himbeere
 Rubus idaeus Brombeere
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Holunder
 Sarothamnus scoparius Besenginster
 Sorbus aria Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus domestica Speierling
 Syringa vulgaris Flieדר
 Vitis-Hybriden Echter-Wein

4 Bodendecker
 Asarum europaeum Haselwurz
 Fragaria vesca Waldbeere
 Efeu
 Hypericum calycinum Niederes Johanniskraut
 Luzula pilosa Hainsimse
 Vinca minor Immergrün
 Waldsteinia geoides Waldsteine

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom August 2016 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.

Potsdam, den 24.07.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsgeodät

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 "Am Steineberg" in zwei Teilbereichen mit Begründung in der Fassung vom 04.12.2017 hat in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 13.01.2018 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 29.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den 24. Juli 2018
 K.L.W.
 Bürgermeisterin

Die Satzung ist am 25.07.2018 in Kraft getreten.

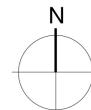
Schwielowsee, den 26. Juli 2018
 K.L.W.
 Bürgermeisterin



Bebauungsplan "Am Steineberg" Nr. 3/1 in Kraft getreten am 26.06.1996, Maßstab 1 : 1.2.000 (Original im Maßstab 1:500)

Plangrundlage: Vermessung vom August 2016

Maßstab 1:500 (im Originalformat DIN A1)



Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. TH 5,5 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)

z.B. FH 8,5 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

— Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

— Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 14 BauGB)

o Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen

— Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

— Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftstiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Schwielowsee (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

— Firstrichtung - wahlweise in den beiden angegebenen Richtungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

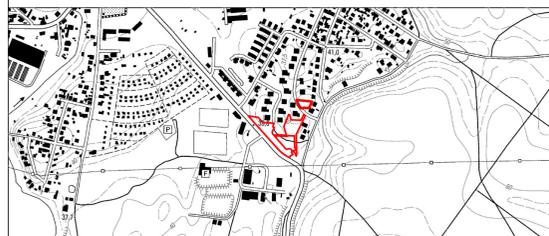
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

— Bezugspunkt in Metern über NNH im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 18 BauNVO)

Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

— Gebäudebestand

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1 : 10.000



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

Gemeinde Schwielowsee, OT Caputh

Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/1 "Am Steineberg" in zwei Teilbereichen

Planfassung vom 18. Mai 2018

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