

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- 1. In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baumzuchtverordnung

Maß der baulichen Nutzung

- 2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im reinen Wohngebiet WR 1 bis zu 60 % überschritten werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4. In den reinen Wohngebieten (WR) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 12,5 m zulässig.

- 5.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien, Be- und Entlüftungs- sowie Entrauchungsschächte um bis 1,5 m und bei nicht überdachten Terrassen bis zu 2,0 m zugelassen werden.

Größe von Baugrundstücken

- 6. In den reinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m² aufweisen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

- 7. In den reinen Wohngebieten WR 2 bis WR 6 sind oberirdische Garagen unzulässig, Stellplätze sind außerhalb der Flächen für Stellplätze (St) sowie der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.

Verkehrsflächen

- 10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 11. Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 12. Die private Straßenverkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau- und Betrieb von Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13. In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 4 sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für die Verlegung von Medienträgereisen und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretersammlung Schwielowsee hat auf ihrer Sitzung am 27.09.2023 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden...

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee" sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann...

TEIL A: PLANZEICHNUNG

HINWEIS ZUR PLANZEICHENERKLÄRUNG

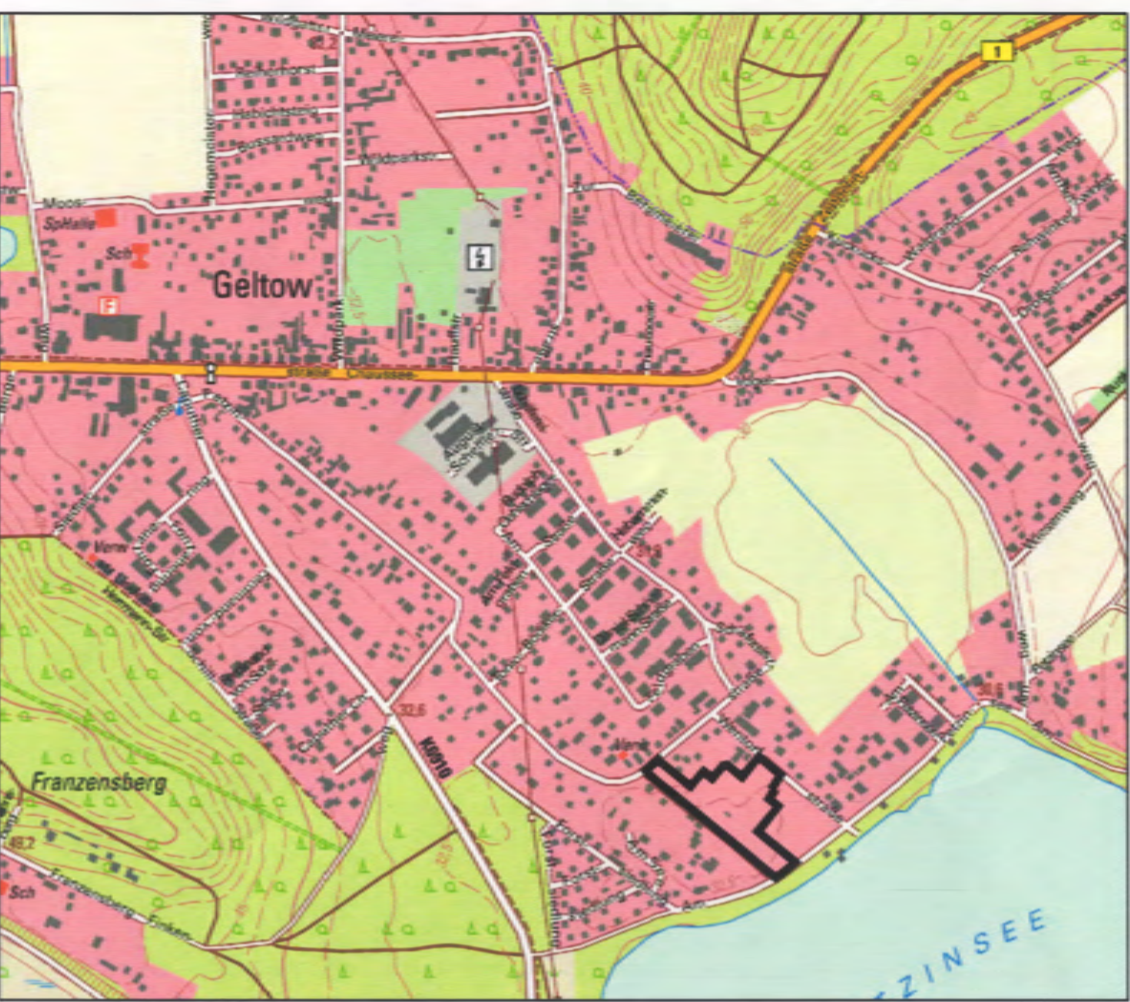
Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter



Gemeinde Schwielowsee Ortsteil Geltow

Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee"

SATZUNG 21.08.2023



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 10.000)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,2 GRZ - Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß

Oberkante (OK) über DHHN2016

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (nähere Bestimmung der abweichenden Bauweise in textlicher Festsetzung)

Baugrenze

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

St / TGA St Stellplätze in Verbindung mit textl. Festsetzung

TGA Tiefgarage

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (öffentlich / privat)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

A+W/GS! A+W Standplatz für Abfall- und Wertstoffbehälter

GS! Gemeinschaftsstellplätze

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— 20,0 — Abstandsbezeichnung in Meter, Winkelbezeichnung

- - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung, Kataster

HÖHENSYSTEM DHHN2016

Maßstab 1 : 1.000

(m Original)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.08.2023...

Blankenfelde-Mahlow, den 22.09.2023



NEBENZEICHNUNGEN BEMASZUNG