

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 Baunutzungsverordnung
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Bergungsgewerbes.
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO
3. Die im reinen Wohngebiet WR 2 zulässige Grundfläche einschließlich der festgesetzten Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf für die Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit den Zweckbestimmungen "Standplatz für Abfall- und Wertstoffbehälter" und "Gemeinschaftsstellplätze" zusätzlich um insgesamt 130 m² überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

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. Die Errichtung eines Doppelhauses im reinen Wohngebiet WR 5 ist zulässig, in allen Baugebieten ist die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 5.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsparungen, Hauseingangsstülpen 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, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile 60 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

- 5.2 Nach hinten oder vom verspringende Außenwände sind bei der Ermittlung der Breiten der Außenwände zu summieren, sofern sie parallel zueinanderstehen.
- 5.3 Freistehende Be- und Entlüftungs- sowie Entrauchungsschächte mit jeweils bis zu 2,0 m² Grundfläche sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Größe von Baugrundstücken

6. In den reinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m² aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
8. Im reinen Wohngebiet WR 1 sind oberirdische Garagen unzulässig, Stellplätze sind außerhalb
- der überbaubaren Grundstücksfläche,
 - der Flächen für Stellplätze (St) und
 - der Tiefgarage (TGA)
- unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
9. Ausnahmsweise können in allen reinen Wohngebieten (WR) Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Verkehrsflächen

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13. In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 4 sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche
- zwischen der privaten Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze sowie im reinen Wohngebiet WR 5
 - zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze
- im Abstand von 3,0 m von der Verkehrsfläche je Grundstück bei einer Summe der Grundstücksfrontlängen bis 25,0 m ein Obstbaum und über 25,0 m mindestens zwei Obstbäume jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm in einem Abstand untereinander (ausgenommen Eckgrundstücke) von 7 bis 11 m zu pflanzen.
Bei einem Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche von weniger als 3,5 m ist dieses Pflanzgebot nicht anzuwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

14. Zusätzlich ist in den reinen Wohngebieten WR 2 bis WR 5 je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Im reinen Wohngebiet WR 5 sind vorhandene und zu erhaltende Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm anrechenbar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertreterversammlung Schwielowsee hat auf ihrer Sitzung am 27.09.2023 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den 09.10.2023



Bürgermeisterin

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 und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.10.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Schwielowsee Nr. 12/13/14 öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schwielowsee, den 26.10.2023



Bürgermeisterin

TEIL A: PLANZEICHNUNG

HINWEIS ZUR PLANZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter

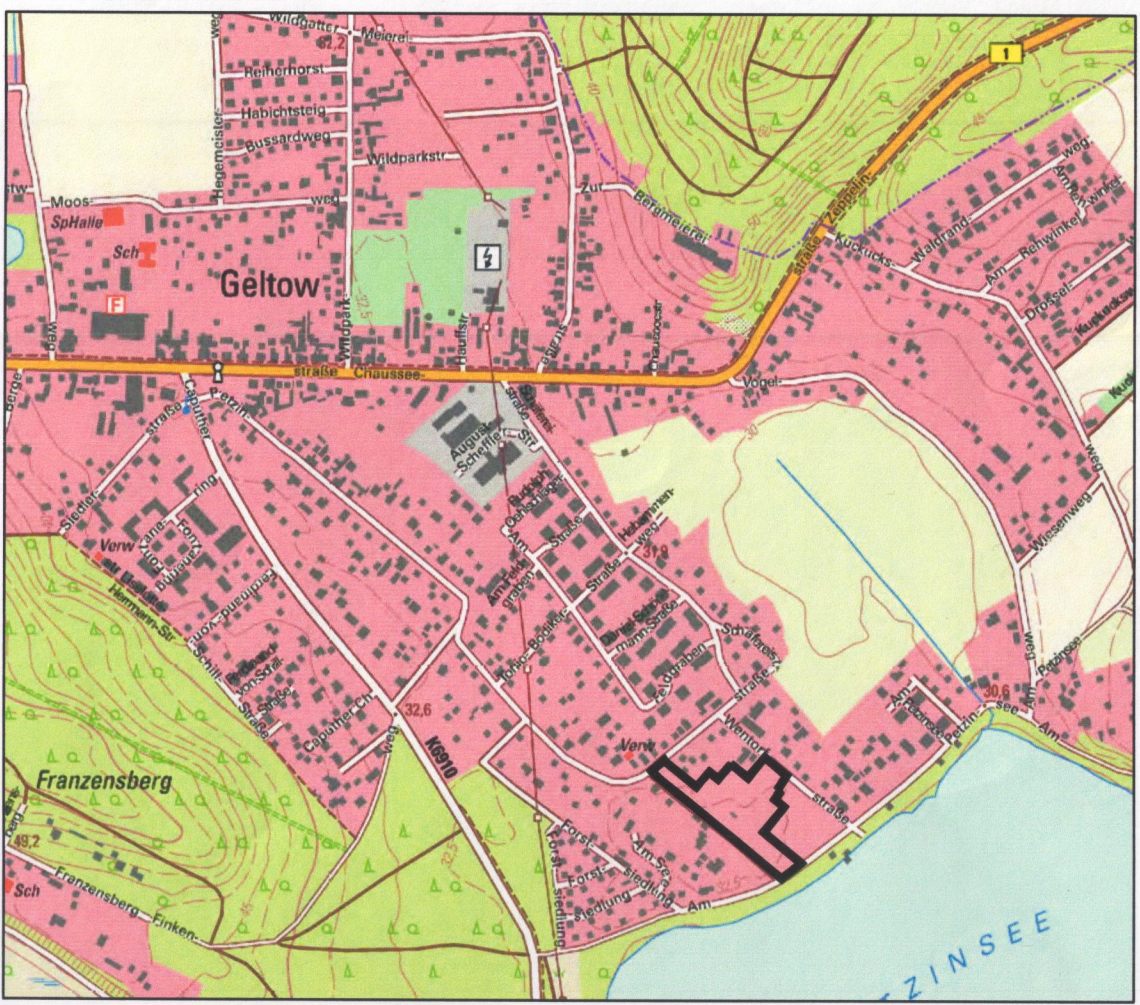


NEBENZEICHNUNGEN BEMASZUNG

Gemeinde Schwielowsee Ortsteil Geltow

Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee"

SATZUNG 21.08.2023



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 10.000)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2020
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß Oberkante (OK) über DHHN2016

Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (nähere Bestimmung der abweichenden Bauweise in textlicher Festsetzung) (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen

- St / TGA St Stellplätze in Verbindung mit textl. Festsetzung TGA Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich / privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

- A+W / GSt A+W Standplatz für Abfall- und Wertstoffbehälter GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

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 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abstandsbezeichnung in Meter, Winkelbezeichnung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung