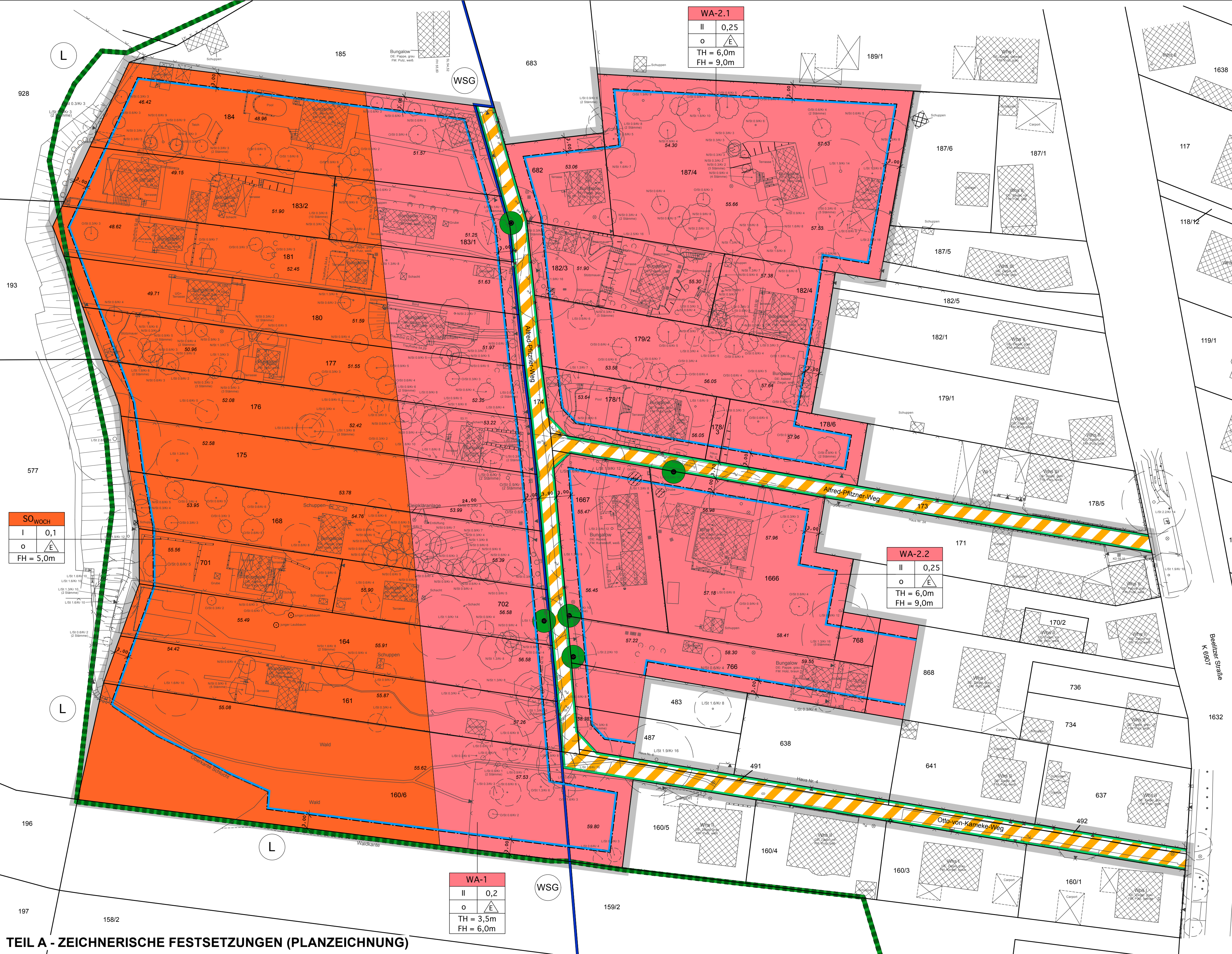




TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO_{Woch}	Sondergebiete für Erholung - Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in Metern als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

⊙ 36.61	Höhenbezugspunkt in Metern über NNH (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
---------	---

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b und Abs. 6 BauGB)

	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Schutzgebieten

	Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
--	---

Nachrichtliche Übernahme

	Trinkwasserschutzone III Wasserschutzbereich für das Wasserwerk Ferch
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Maß in Metern

Plangrundlage
Lageplan, Originalmaßstab 1:500
Stand Liegenschaftskataster: 29.07.2025
Höhenbezug: DHHN2016
Werder, den 30.07.2025
© Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Voigt und Wolff

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

	Gebäude (mit Hausnummer) (Whs - Wohnhaus, Wi - Wirtschaftsgebäude, II/III - Geschosszahl, FM - Fassadenmaterial / DE - Dacheindeckung, SL - Schnittlinie Außenwand / Dachhaut, FH - Firsthöhe, OKF - Oberkante Fußboden)
	Überdachung
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Flurstücksgrenzen und Nummer
	Laubbaum
	Nadelbaum
	Obstbaum
	Gebüsch
	Zaun
	Böschung
	Mauer
	KD - Kanaldeckel
	Wasserschieber
	Ablaufgully
	Hydrant
	Elektro-Verteiler
	Laterne
	Tor, Tür

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225 und 340)
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Tankstellen, Gartenbaubetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)
Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiete
In den Wochenendhausgebieten sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzenden Erholungsaufenthalt zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern
In den Wochenendhausgebieten darf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser 80 qm einschließlich Terrassen nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, PV-Anlagen) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In den allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit Anlagen für die Sonnenenergienutzung zu versehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte und statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie, Wärmepumpen) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6. Grünordnerische Festsetzungen

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegeverbindungen sind unversiegelt und wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Kies- und Schottergärten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M 2 - Erhalt von Bäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3xv 14/16 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung auszugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste

Bergahorn (Acer pseudoplatanus) • Feldahorn (Acer campestre) • Spitzahorn (Acer platanoides) • Moorbirke (Betula pubescens) • Sandbirke (Betula pendula) • Rotbuche (Fagus sylvatica) • Eberesche (Sorbus aucuparia) • Stieleiche (Quercus robur) • Traubeneiche (Quercus petraea) • Elsbeere (Sorbus torminalis) • Esche (Fraxinus excelsior) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Kiefer (Pinus sylvestris) • Schwarzpappel (Populus nigra) • Zitterpappel (Populus tremula) • Sommerlinde (Tilia platyphyllos) • Winterlinde (Tilia cordata) • Bastardulme (Ulmus x hollandica) • Bergulme (Ulmus glabra) • Feldulme (Ulmus minor) • Flatterulme (Ulmus laevis) • Schwarzerle (Alnus glutinosa) • Bruchweide (Salix fragilis) • Salweide (Salix caprea) • Silberweide (Salix alba)
Nichtheimische Bäume zusätzlich für Siedlungsbereiche:
Baumhasel (Corylus colurna) • Eibe (Taxus baccata) • Ess-Kastanie (Castanea sativa) • Mehlebeere (Sorbus aria) • Platane (Platanus acerifolia) • Robinie (Robinia pseudoacacia) • Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) • Roteiche (Quercus rubra) • Speierling (Sorbus domestica)
Sträucher:
Besenroggen (Cytisus scoparius) • Faulbaum (Frangula alnus) • Haselnuss (Corylus avellana) • Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) • Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) • Filzrose (Rosa tomentosa agg.) • Heckenrose (Rosa corymbifera) • Hundrose (Rosa canina) • Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) • Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) • Schlehe (Prunus spinosa) • Schneeball (Viburnum opulus) • Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) • Traubenkirsche (Prunus padus) • Grauweide (Salix cinerea) • Korbweide (Salix viminalis) • Lorbeerweide (Salix pentandra) • Ohrweide (Salix aurita) • Weißdorn (Antennaria) (Crataegus monogyna agg.)

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Dachform: Im geamten Plangebiet sind Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10%, unzulässig. Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie Vorbauten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schwielowsee über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.12.2016, rechtswirksam bekanntgemacht am 25.01.2017, in der jeweils gültigen Fassung.

Erschließungsbeitragssatzung

Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Schwielowsee vom 28.01.2004 rechtswirksam bekanntgemacht am 18.02.2004, in der jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 28.09.2023 rechtswirksam bekanntgemacht am 29.11.2023, in der jeweils gültigen Fassung.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Ferch der Zone III (Ferch ID 7398).

Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ferch vom 7. Dezember 2012, in der jeweils gültigen Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzung, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährdung für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

Wird bei der Fertigstellung des Gutachtens ergängt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 02.07.2025 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Alfred-Pfitzner-Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schwielowsee Nr. vom bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schwielowsee vom bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schwielowsee während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Satzung

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Alfred-Pfitzner-Weg“ am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans „Alfred-Pfitzner-Weg“ wird hiermit ausfertigt.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Katasterbestätigung

Die Satzung des Bebauungsplans „Alfred-Pfitzner-Weg“ wird hiermit ausfertigt. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.07.2025 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Inkrafttreten

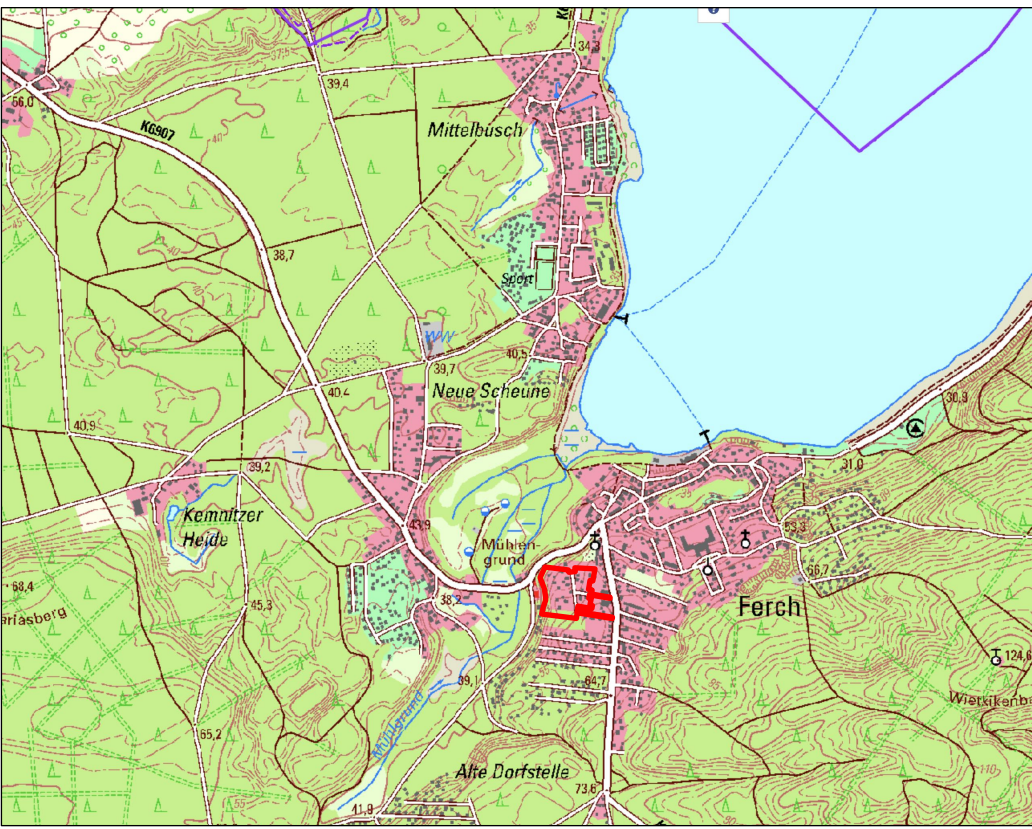
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schwielowsee Nr. vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwielowsee, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Übersichtplan (DTK25)



Gemeinde Schwielowsee - OT Ferch „Alfred-Pfitzner-Weg“

Gemarkung Ferch, Flur 8, Flurstücke 160/6, 161, 164, 168, 173, 174, 175, 176, 177, 178/1, 178/3, 178/6, 179/2, 180, 181, 182/3, 182/4, 183/1, 183/2, 184, 187/4, 682, 701, 702, 766, 483 tlw., 487 tlw., 491, 768, 868 tlw., 1666 und 1667

Planungsstand: Vorentwurf, August 2025

Auftraggeber: Gemeinde Schwielowsee Potsdamer Platz 9 14548 Gemeinde Schwielowsee OT Ferch	Auftragnehmer: Plan-Faktur Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR Glogauer Straße 20 10999 Berlin
---	---

Originalmaßstab: 1:500

