

Textliche Festsetzungen

1.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans I/24 Burgstraße treten die im räumlichen Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuches außer Kraft.
2.
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
3.
In dem Allgemeinen Wohngebiet im Flurstück 612, Flur 8, Gemarkung Ferch sind höchstens 45 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.
In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik, Pflege" sind allgemein zulässig:
- Klinik- und klinikverwandte Nutzung mit Beherbergung
- Pflegeheime
- Einrichtungen für Betreutes Wohnen und
- Fremdnutzungen als Kiosk, Friseur, Cafeteria/Restaurant, Hospiz und Schwimmbad mit teilgewerblicher Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
5.
In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Landkreises zu belastenden Flächen sowie den Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind die entsprechenden Zufahrten und Flächen gemäß § 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB) des Landes Brandenburg sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils geltenden Fassung als Mindestanforderung einzuhalten.
Notwendige Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind von hochbaulichen Anlagen und Gehölzen freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.
Auf der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohnenden zu belastenden Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind private Grundstückszufahrten zulässig. Die Zufahrten dienen ausschließlich der Erschließung der angrenzenden, rückwärtigen Baugrundstücke. Die öffentliche Grünfläche ist im Übrigen dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Die Zufahrten sind auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken und in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 21 BauGB)

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

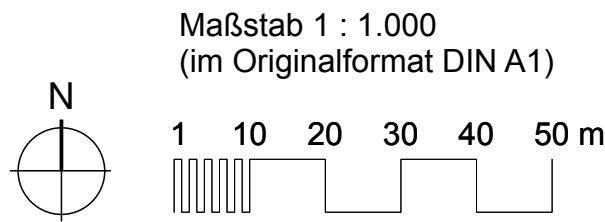
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Katastervermerk

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

_____, den _____
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "I/24 Burgstraße" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den _____
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee vom _____ 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. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Schwielowsee, den _____
Bürgermeisterin

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung

SO
Klinik

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik, Pflege"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung

z.B.
GRZ 0,35

Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B.
FH 65,0 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe (FH) in Meter über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B.
III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise

o

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

- Überbaubare Grundstücksflächen

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

- Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

T

Zweckbestimmung: Treppenanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen

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

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Spiel- und Sportfläche
- Sonstige Planzeichen

D 20 - 50°

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

D 20 - 50°

Dachneigung 20 - 50°

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)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- | Baugebiet | | |
|-----------|---------------|-------------------|
| GRZ | Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
| Firsthöhe | Bauweise | |
- Übersichtskarte Plangebiet
-
- Gemeinde Schwielowsee
- Bebauungsplan "I/24 Burgstraße"
- Fassung vom 13. Juli 2026
- Planungsträger:
Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schielowsee
- Planverfasserin:
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstraße 9
10777 Berlin
- VORENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich