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. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,26 und
- in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik, Pflege" innerhalb der Flächen für die eine GRZ von 0,16 festgesetzt ist, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,41

überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik, Pflege" sind allgemein zulässig:
- Klinik- und klinikverwandte Nutzung mit Beherbergung
- Pflegeheime
- Einrichtungen für Betreutes Wohnen,
- Altersgerechtes 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. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6. In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

8. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, C und D sowie zwischen den Punkten E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.
a) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportfläche“ sind mindestens 10% der Fläche mit Sträuchern aus der **Pflanzliste 4** zu bepflanzen. Aus den **Pflanzlisten 1** und **2** ist jeweils mindestens ein Baum pro 200 qm zu pflanzen.
b) Pro 100 m2 Grundstücksfläche ist ein Baum aus den **Pflanzlisten 2** oder **3** zu pflanzen. 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern der **Pflanzliste 4** zu bepflanzen.
c) Pergolen oder Unterstellplätze müssen mit Kletterpflanzen der **Pflanzliste 5** begrünt werden. Die Pflanzabstände betragen mindestens zwei Meter. Zusätzlich ist eine mindestens einen Meter breite Abpflanzung mit Sträuchern aus der **Pflanzliste 4** durchzuführen. In diese Abpflanzung ist mindestens alle sechs bis acht Meter ein Baum der **Pflanzliste 2** einzufügen, diese können angerechnet werden an die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9b.
d) Je vier Stellplätze ist ein Baum aus **Pflanzliste 2** zu pflanzen.
e) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Klinik, Pflege“ und dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 sind die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Rasen der standortgerechten Regelsaatgutmischung RSM 2.4 anzupflanzen. Als Pflegemaßnahme ist nur eine Mahd, frühestens ab dem 1. Juli eines jeden Jahres, zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee geschützten Gehölze zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Pflanzqualität gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee) zu pflanzen. Zuwegungen, Zufahrten und erforderliche Rettungswege sowie ausnahmsweise PKW-Stellplätze sind auf den Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Bäume 1. Ordnung)
Verbindliche Pflanzgröße: 16/18er mit Ballen
Pflanzlochgröße: 1,5*1,5*1,5m

LAUBBÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus canescens	Graupappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzliste 2 (Bäume 2. Ordnung)
Verbindliche Pflanzgröße; 14/16er mit Ballen
Pflanzlochgröße: 1*1*1m

LAUBGEHÖLZE

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Ainus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 3 (Obstbäume)
Verbindliche Pflanzgröße: Halbstamm

Apfel
Aprikose
Birne
Kirsche
Zwetschge

Pflanzliste 4 (Heimische Sträucher)
Verbindliche Pflanzgröße: 100-150 ohne Ballen

LAUBGEHÖLZE

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Genista tinctoria	Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechapfel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Pflanzliste 5 (Klettergehölze)

Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geissblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Hinweise

Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee, rechtskräftig 26.10.2023

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar (BGBl. 2024 I Nr. 6) 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. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39], die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18] geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist.



Nebenzeichnung
Baugrenzen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Maßstab 1 : 1.000
(im Originalformat DIN A1)

N

1 10 20 30 40 50 m

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichnen 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.

Schwielowsee,den ....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "I/24 Burgstraße" wurde am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplans "I/24 Burgstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den ....
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person 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.
Der Bebauungsplan tritt hiermit in Kraft.

Schwielowsee, den ....
Bürgermeisterin

Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

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

z.B. WA-1 — 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

z.B. o — 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, Grünordnung

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

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

Zweckbestimmung: Spiel- und Sportfläche

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

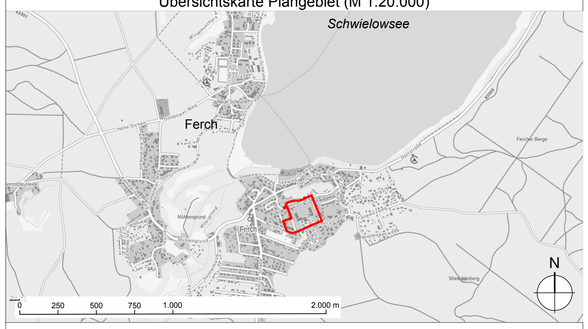
z.B. D 20 - 50° — Dachneigung 20 - 50°

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	Vollgeschosse
Firsthöhe	Bauweise
Dachneigung	

Übersichtskarte Plangebiet (M 1:20.000)



Gemeinde Schwielowsee

Bebauungsplan "I/24 Burgstraße"

Fassung vom 29. September 2026

Planungsträgerin:
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

ENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich