# Planteil (Teil A)

## Planzeichnung

1 : 500

### Planzeichenerklärung nach PlanzV 90

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,4

**Bauweise** (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 [2] BauNVO)
es sind nur Einzelhäuser zulässig !

Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen** (§ 9 [1] 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**Pflanzbindung** (§ 9 [1] 25b BauGB)

Pflanzbindung für vorhandene Bäume und Gehölze

**sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)

TH 3,50 m — Traufhöhe - max. 3,50 m über der Bezugsebene

46,7 — Bezugsebene, Höhe nach DHHN 2016

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Bezugsebenen

SD 15° bis 38° — Dachform - Satteldach
Dachneigung min. - max.

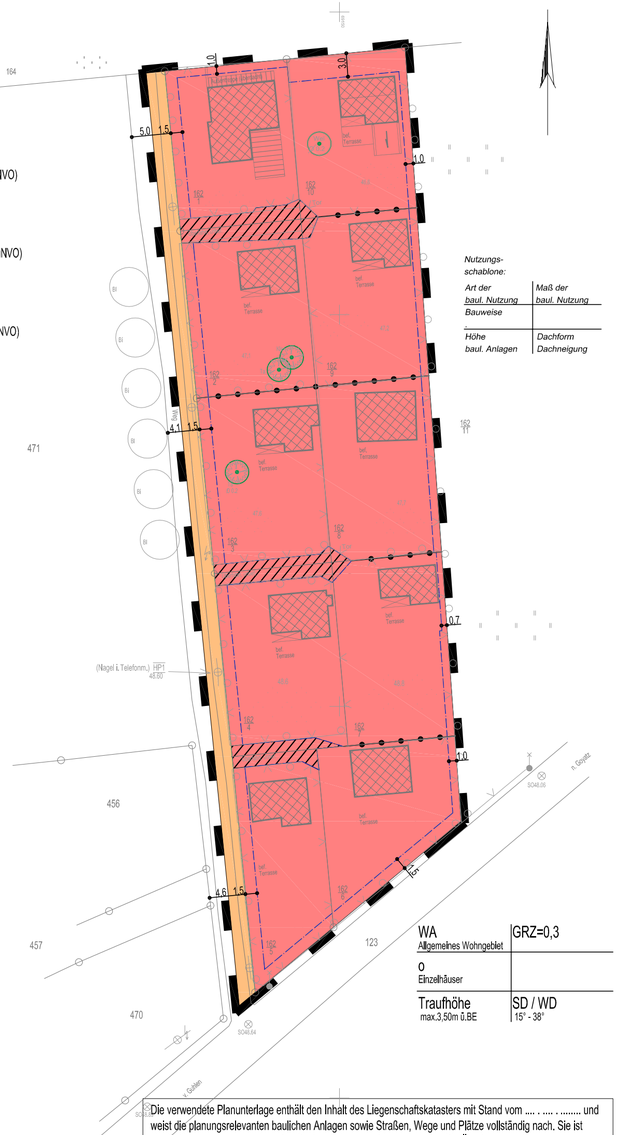
**Darstellung ohne Normcharakter**

Bestand an Gebäuden

vorhandene Flurstücksgrenzen

Planzeichen nach amtlichem Lageplan

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen, Begünstigte gem. Grundbücher der Flurstücke 162/1 - 162/10, Flur 1, Gemarkung Goyatz




Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom .... . .... . ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eingeeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Lübben, .... . .... . ..... .....

(Siegel) Unterschrift

# Textteil (Teil B)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA -
Auf der Grundlage des §1 (5) BauNVO sind abweichend von §4 (3) BauNVO nicht zulässig:
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - GRZ -
Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Gemäß § 19 (4) Satz 1 und 2 ist eine Überschreitung bis zur GRZ = 0,4 zulässig.
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 18 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe als Höchstmaß bestimmt.
Auf der Grundlage des § 18 (1) BauNVO, i.V.m. § 9 (2) BauGB ist die maßgebende Geländeoberfläche als Bezugsebene in m DHHN 2016 bestimmt.

### 1.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] 1 BauGB, § 22 [2] BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 22 (2) BauNVO ist offene Bauweise zugelassen.
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 23 (1) u. (5) BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 [1] 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (2) BauNVO sind auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO sind nichtüberdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 2.1 Bindung für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] 25 ab BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu erhalten oder gegebenenfalls durch Neupflanzungen min. im Verhältnis 1 : 2 (für einen Baum- bzw. Strauchabgang sind zwei Baum- bzw. Strauchgehölze zu pflanzen) zu ersetzen.

### 2.2.Wege, Zufahrten, Stell-u. Abstellplätze sowie Plätze f. bewegliche Abfallbehälter

Sie sind mit perforierten, wasserdurchlässigen Materiallien zu gestalten (Pflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke, o.ä.)

### 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer höhe von 1,5 m als Hecken- oder Gehölzpflanzung, auch i.V.m. einem Maschendraht- oder Drahtknüpfzaun, zulässig. Holzlattenzäune sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche bis 1,0 m Höhe zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 [4] BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Für die Gemeinde liegen noch keine allgemeingültigen örtlichen Bauvorschriften vor. Gemäß § 87 BbgBO werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen als örtliche Bauvoreschriften für das beplante Gebiet durch die Gemeinde erlassen:

### 3.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (i.V.m. § 9 BbgBO)

Satteldach - Dachneigung 15° - 38°
Flachdächer sind nur für Garagen und überdachte Stellplatze zulässig.

## SONSTIGE HINWEISE

### 1. Belange des Bodendenkmalschutzes

Im Plangebiet befindet sich ein bronzezeitlicher Bestattungsplatz. Alle Maßnahmen im Bodendenkmalbereich sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Großräumige Bodeneingriffe sollten unterbleiben, notwendige erdbewegende Maßnahmen sind zu minimieren, für technische Erschließungen sind nach Möglichkeit vorhandene Trassen zu nutzen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist an allen Planungen zu beteiligen.

### 2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen (§ 2 KampfmVO). Es ist verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

### 3. Belange des Bauordnungsrechts

Jedes Vorhaben, welches die vorhandenen baulichen Anlagen in Größe und Lage ändert ist dem Fachbereich Bauwesen im Amt Lieberose/Oberspreewald anzuzeigen. Das gilt auch für Vorhaben, die gem. BbgBO genehmigungsfrei sind. Mit der Anzeige dieser Vorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die Mindestanforderungen des bautechnischen Brandschutz, hier i.V.m. Abständen zu Gebäuden auf angrenzenden Grundstücken eingehalten sind.
Die Pflicht zu Antragstellungen auf Abweichung und/oder Baulasteintragungen, je i.V.m. Grenzüberschreitungen von Abstandflächen und ggf. Überlagerungen von Abstandflächen bleibt unberührt. Gültige Gesetze, Verordnungen und je weiterführende Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

### 4. Belange der Grünordnung

a) Bei Erneuerung oder Neuerrichtung von Einfriedungen als Zaun ist darauf zu achten, dass der Abstand zwischen OK Boden und UK Zaunfeld min. 10 cm beträgt.
b) Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.
c) Bei allen künftigenn Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgechossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis max. 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

### 5. Belange des Boden- und Wasserschutzes

a) Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m Länge und überdachte Stellplätze sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
b) Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Sedum-Grasschicht mit Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras)
c) Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Einzelnen nachzuweisen.
d) Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen. Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.
e) Mit Erdaufschluss verbundene Anlagen (Erdwärmeheizung, Gartenbrunnen, u.ä.) sowie Heizölanlagen bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Flurstücke 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 162/7, 162/8, 162/9, 162/10 und 471 sind Teil des LSG "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald"

## Übersichtsplan




## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 5, Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90)**
Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 6, Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I 18, [Nr. 39])
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 23, [Nr. 18])

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)**
vom 21.01.2013 (GBl. I 13 [Nr. 3]
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 24.07.2025 (GVBl. I 25 [Nr. 17])

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2, Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I Nr. 87)

**GEMEINDE**
**Schwielochsee**

Vorhaben: **" Weinberg II "**
**OT Goyatz**

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung

Planstand: 15.06.2026

Beigefügt: Begründung, 15.06.2026
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 15.09.2020

Plangeber: Gemeinde Schwielochsee
vertr. durch Amt Lieberose - Oberspreewald
Amtsdirektor
c/o Kirchstrasse 11
[15913] Straupitz

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Walther, Frank
c/o G.-Hauptmann-Str. 1
[03099] Kolkwitz