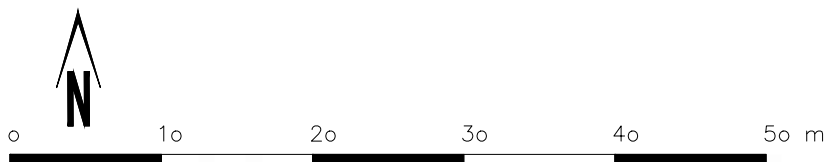




V. und E.-Plan
Nr 2 (Entwurf)



Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

| | |
|-----------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet -WA- |
| | Fläche für die Erhaltung von / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| | Zahl der Vollgeschosse / Grundflächenzahl -GRZ- |
| | Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |
| | Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| | Eintragung als Vorschlag |
| | Teilungslinien |
| | Gebäudebestand / Zaub |
| | Flurstücksbezeichnung |
| | Grundstücks- / Flurstücksgrenze |
| | Vorhandene Straßen- / Wegegrenzen |

Grünflächen
(gem. § 5 (2) Nr. 5 u. (4), § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die Änderungen erfolgen in Rotschrift.

Textliche Festsetzungen - Teil B

städttebauliche Festsetzungen:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1-5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Dachneigung der Wohngebäude darf maximal 45° betragen. Die Dachflächen dürfen durch einzelne Gauben oder Dacheinschnitte gegliedert werden, deren Breite und Anzahl den Fenstern der darunter liegenden Vollgeschosse entsprechen muss.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terra Joule Energiegehalt (kgTJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, die verbindliche Regelungen der im §9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Gründorderische Festsetzungen:

7. Die Vegetation innerhalb der Fläche A ist zu erhalten. Innerhalb der Fläche B ist ein Gehölzsaum als Übergang zum anschließenden Kiefernforst zu pflanzen. Der Gehölzsaum muss eine Mindestbreite von 5 m haben. Es sind Arten aus den Pflanzlisten 1a, 1b oder 2 zu verwenden. Der Pflanzabstand darf im Mittel 1,2 m nicht unterschreiten. Der Gehölzsaum muss einen mehrschichtigen Aufbau haben. Zu mindestens 30% sind domänenreiche und fruchttragende Sträucher zu verwenden.
9. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässig wesentlich mindernde Materialien wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
11. Pro 150 m² Grundstücksfläche sind alternativ ein Baum aus der Pflanzliste 1a oder drei Bäume aus den Pflanzlisten 1b / 1c oder fünf Sträucher aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume 1 Sträucher sind die vorhandenen Bäume / Sträucher einzurechnen.
12. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsfalchen.
13. Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 3 zu begrünen.
14. Der Stammumfang der nach den textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 11 zu pflanzenden Bäume muss größer/gleich 16 cm in 130 cm über Grund sein. Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 7.11 zu pflanzenden Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen. Die Pflanzen müssen mindestens zweimal umgepflanzt worden sein. Alle festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Hinweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ausgedehnter bronzezeitlicher Bestattungsplatz.

1. Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig. Der Veranlasser hat eine fachgerechte archäologische Untersuchung von der Denkmalschutzbehörde genehmigen und von Archäologen durchführen zu lassen. Termine der Erdarbeiten (Beginn und Dauer) sind 14 Tage vor ihrem Beginn mitzuteilen.
2. Sollten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsgattungen sind mindestens fünf Wertefolge in unverändertem Zustand zu erhalten.
4. Funde sind ablieferungspflichtig.

Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes Teupitz-Körser-Seengebiet Nr. 149-14/66 vom 20.07.1966 des Rates des Bezirkes Potsdam.

Pflanzlisten:

Liste 1: Bäume, die als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung geeignet sind:

Großkronige und / oder über 20 m Wuchshöhe erreichende Bäume
Acer platanoides; Spitzahorn
Acer pseudoplatanus; Bergahorn
Betula pendula; Hängelbuche
Betula pubescens; Moor-Birke
Fagus sylvatica; Rotbuche
Fraxinus excelsior; Gemeine Esche
Pinus sylvestris; Gemeine Kiefer
Populus tremula; Zitterpappel
Quercus petraea; Traubeneiche
Quercus robur; Stieleiche
Salix x rubens; Hölle Weide
Tilia cordata; Winterlinde
Ulmus glabra; Bergulme
Ulmus laevis; Flatterulme
Ulmus minor; Feldulme

Bäume zweiter Ordnung:
Crataegus monogyna; Weißdorn
Prunus avium; Vogelkirsche
Prunus padus; Auen-Traubenkirsche
Salix alba; Silberweide
Salix caprea; Salweide
Salix cinerea; Graue Weide
Salix myrsinifolia; Schwarz-Weide
Salix pentandria; Lorbeer-Weide
Salix repens; Kriechweide
Salix triandra; Mandel-Weide
Salix viminalis; Korbweide
Sambucus nigra; Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia; Europäische Eberesche
Sorbus torminalis; Elsbeere

Obstbäume:

Malus domestica; Kulturapfel
Prunus avium; Süßkirsche
Prunus cerasus; Sauerkirsche
Prunus domestica; Pflaume
Pyrus communis; Birne

Liste 2: Strauchartige Gehölze:

Acer campestre; Feldahorn
Carpinus betulus; Hainbuche
Cornus sanguinea; Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata; Zweigflügel Weißdorn
Euonymus europaeus; Pfaffenkirsche
Genista tinctoria; Färber-Ginster
Juniperus communis; Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris; Holzapfel
Prunus spinosa; Schlehe
Rhamnus cathartica; Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula; Faulbaum
Ribes nigrum; Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum; Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa; Stachelbeere
Rosa canina agg.; Hunds-Rose
Rosa corymbifera; Heckenrose
Rosa rubiginosa; Wein-Rose
Rosa tomentosa; Filz-Rose
Rubus caesius; Kriechbeere
Rubus fruticosus; Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus; Himbeere
Salix aurita; Ohr-Weide
Salix caprea; Salweide
Salix cinerea; Graue Weide
Salix myrsinifolia; Schwarz-Weide
Salix pentandria; Lorbeer-Weide
Salix repens; Kriechweide
Salix triandra; Mandel-Weide
Salix viminalis; Korbweide
Sambucus nigra; Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia; Europäische Eberesche
Sorbus torminalis; Elsbeere

Liste 3: Rankende, klimmende und schlingende Pflanzen:
Clematis vitalba; Gemeine Waldrebe
Hedera helix; Efeu
Lonicera caprifolium; Jäglergeliebter
Parthenocissus quinquefolia; Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata; Wilder Wein
Polygonum aubertii; Schlingkriechling

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) 1) 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])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 225) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2016 (ABl. I/16, [Nr. 17], S. 389)



Übersichtslageplan; Lage des Plangebietes in der Gemeinde Schwerin;
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Schwerin,
Bürgermeister (Siegel)

2. 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur (Siegel)

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt,
Bürgermeister (Siegel)

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwerin,
Bürgermeister (Siegel)

ENTWURF

Gemeinde Schwerin
B-Plan Nr. 10 "Waldstraße - Teupitzer
Straße 54"
1. Änderung

| bearbeitet | Datum | Zeichen | Aufgestellt: |
|------------|-------------|----------|---|
| gezeichnet | 01/25 | Röhlmann | Gemeinde Schwerin Amt Schenkenländchen Seestraße 89a 15755 Schwerin |
| geprüft: | 01/25 | Röhlmann | Bearbeitet: Dipl. Ing. (FH) Hagen Röhlmann Dorstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe Tel. 033872 / 70 854 Mobil 0151 / 2112 888 0 e-mail: roehlmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de |
| Datum | Januar 2025 | | |
| Maßstab | 1 : 500 | | |