

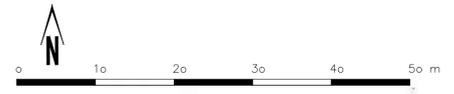
Zeichenerklärung:

- Festsetzungen des Bebauungsplanes:**
- WA** Allgemeines Wohngebiet -WA-
Fläche für die Erhaltung von / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - I / 0,1** Zahl der Vollgeschosse / Grundflächenzahl -GRZ-
 - ED** Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Orange** Baugrenze
 - Orange gestrichelt** Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Black dashed** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Black dashed** Eintragung als Vorschlag:
 - Black dashed** Teilungslinien
 - Black dashed** Planunterlagen:
 - Black dashed** Gebäudebestand / Zaun
 - Black dashed** Flurstücksbezeichnung
 - Black dashed** Grundstücks- / Flurstücksgrenze
 - Black dashed** 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.

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



Textliche Festsetzungen - Teil B

- städtebauliche Festsetzungen:
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 1-5 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 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.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 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.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- Grünordnerische Festsetzungen:
- 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.
 - 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.
 - 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 / Sträucher sind die vorhandenen Bäume / Sträucher einzurechnen.
 - Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsfächer.
 - 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.
 - 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 werden sein. Alle festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

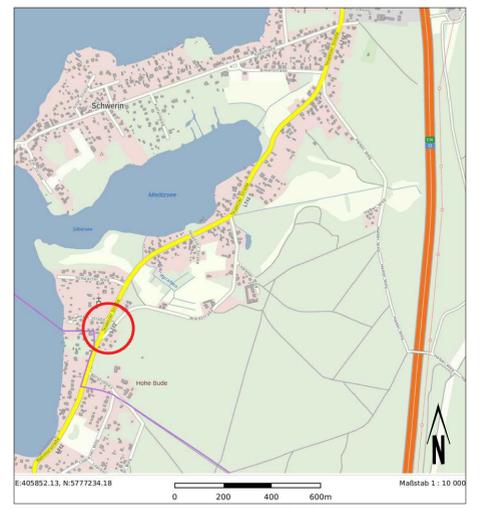
- Hinweise:
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ausgedehnter bronzezeitlicher Bestattungsplatz.
- Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmals sind dokumentationspflichtig. Der Veranlasser hat eine fachgerechte archäologische Untersuchung von der Denkmalschutzbehörde genehmigen und von Archäologen durchführen zu lassen. Termine der Erdarbeiten (Beginn und Dauer) sind 14 Tage vor ihrem Beginn mitzuteilen.
 - Sollten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsgattungen sind mindestens fünf Wertetage in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - 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; Hohe Weide
 - Tilia cordata; Winterlinde
 - Ulmus glabra; Bergulme
 - Ulmus laevis; Flatterulme
 - Ulmus minor; Feldulme
- Liste 2: Strauchartige Gehölze:
- Acer campestre; Feldahorn
 - Carpinus betulus; Hainbuche
 - Cornus sanguinea; Blutruoter Hartweigel
 - Crataegus laevigata; Zweigstige Weißdorn
 - Euconymus europaeus; Pfaffenhütchen
 - Genista tinctoria; Färber-Ginster
 - Juniperus communis; Gemeiner Wacholder
 - Malus sylvestris; Holzapfel
 - Prunus spinosa; Schlehe
 - Rhamnus cathartica; Rargien-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 rugosa; Wein-Rose
 - Rosa tomentosa; Filz-Rose
 - Rubus caesius; Kratzbeere
 - Rubus fruticosus; Gewöhnliche Brombeere
 - Rubus idaeus; Himbeere
 - Salix aurita; Oht-Weide
 - Salix caprea; Salweide
 - Salix cinerea; Graue Weide
 - Salix myrsinifolia; Schwarz-Weide
 - Salix pentandra; Lorbeer-Weide
 - Salix repens; Kriechweide
 - Salix triandra; Mandel-Weide
 - Salix viminalis; Korbweide
 - Sambucus nigra; Schwarzer Holunder
 - Sorbus aucuparia; Besenholster
- Liste 3: Rankende, klimmende und schlingende Pflanzen:
- Clematis vitalba; Gemeine Waldrebe
 - Hedera helix; Efeu
 - Lonicera caprifolium; Jälängerjelleber
 - Parthenocissus quinquefolia; Wilder Wein
 - Parthenocissus tricuspidata; Wilder Wein
 - Polygonum aubertii; Schlingknöterich

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 (BBO) 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 Nr. 225) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung 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 (Planzeichnerverordnung 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

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

Ausgefertigt,
Bürgermeister (Siegel)
- 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:
	01/25	Rotlmann	Gemeinde Schwerin
gezeichnet	01/25	Rotlmann	Amt Schenkenländchen
geprüft:			Seestraße 89a
			15755 Schwerin
Datum	Januar 2025		Bearbeitet:
Maßstab	1 : 500		Dipl. Ing. (FH) Hagen Rotlmann
			Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
			Tel. 033872 / 70 854 Mobil 0151 / 212 888 0
			e-mail: rotlmann@wassersuppe.de
			www.wassersuppe.de