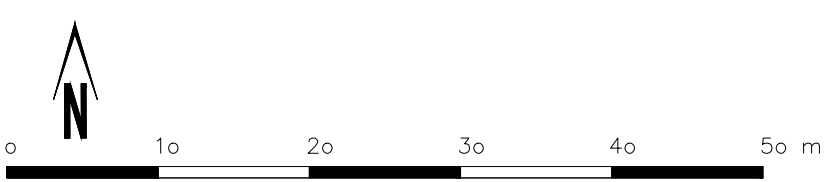


| Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken |   |                        |          |
|---|---|------------------------|----------|
| Art der baulichen Nutzung                     | Maß der baulichen Nutzung<br>GRZ<br>GFZ | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| WA  | 0,3<br>0,4                              | II                     | E D      |

1. Änderung  
**Bebauungsplan Nr. 9**  
„Teupitzer Straße 82“  
Gemeinde Schwerin (Amt Schenkenländchen)



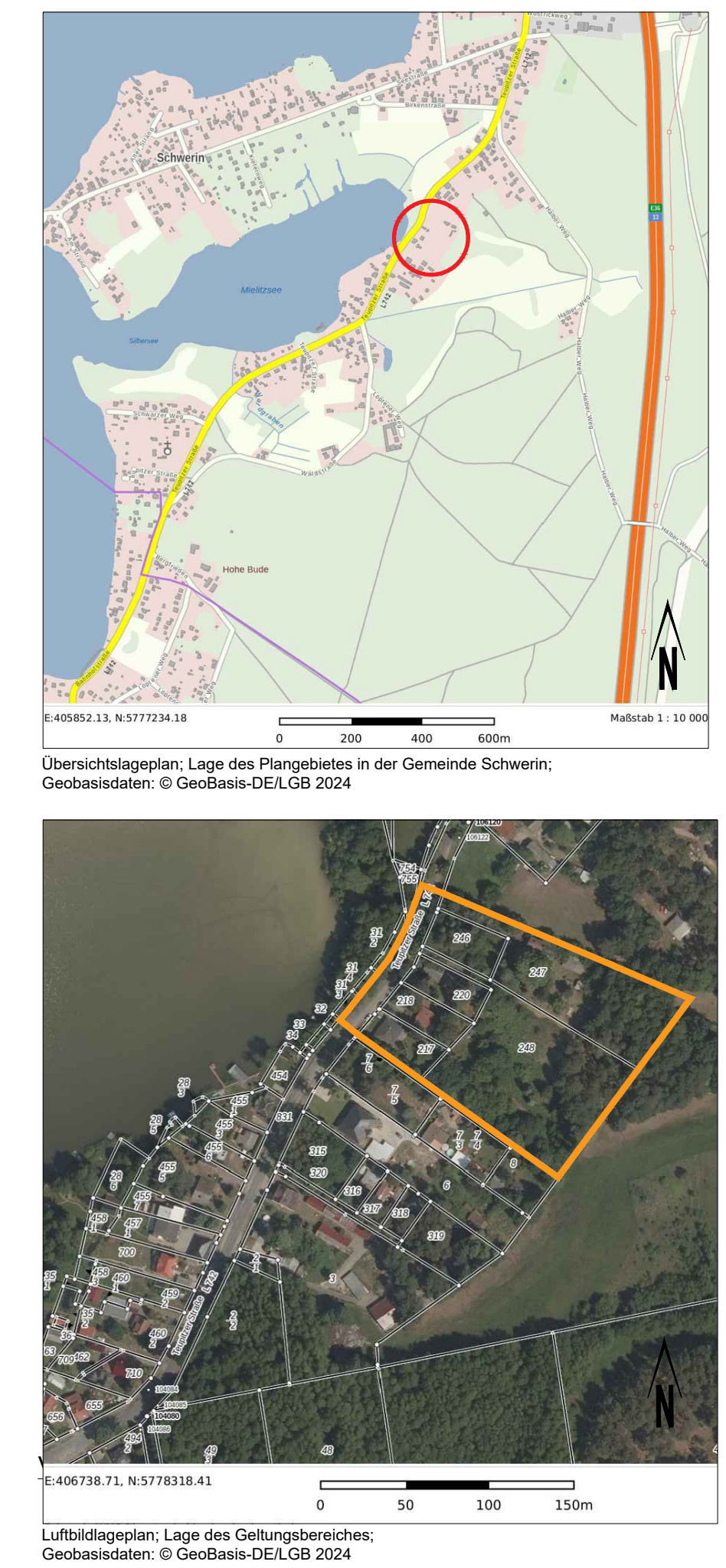
**Zeichenerklärung:**

- WA** Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)
- 0,2/0,4** Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)
- E D** Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)
- Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung in Metern /

- Textliche Festsetzungen:**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Zufahrten, Wege und oberirdische Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen.
  - Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen.
  - Außenwandflächen von Gebäuden sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der der Begründung beigefügten Pflanzliste 3 zu begrünen.
  - Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, die in ihrer Dimensionierung auch für das Niederschlagswasseraufkommen bei Starkregenereignissen geeignet sein müssen, auf den jeweiligen Grundstücken in das Grundwasser zu versickern.
  - Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.
  - Auf dem Flurstück 248 sind Nebenanlagen gemäß BauNVO ausgeschlossen.

**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/16, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)
- 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 (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. 170) 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 2018 (ABl. I/8, Nr. 17), S. 399



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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwerin, .....  
Bürgermeister (Siegel)

**ENTWURF**  
Gemeinde Schwerin  
B-Plan Nr. 9 "Teupitzer Straße 82"  
1. Änderung

|            |  |         |                      |
|------------|--|---------|----------------------|
|            | Datum  | Zeichen | Aufgestellt:         |
| bearbeitet | 01/25  | Roßmann | Gemeinde Schwerin    |
| gezeichnet | 01/25  | Roßmann | Amt Schenkenländchen |
|            |  |         | Seestraße 89a        |
|            |  |         | 15755 Schwerin       |
| geprüft:   | Bearbeitet:                                  |         |                      |
| Datum      | Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann                |         |                      |
| Maßstab    | Dorfstraße 30 · 14715 Seefeld OT Wassersuppe |         |                      |
|            | Tel. 033072 / 70 954 Mobil 0151 / 2112 866 0 |         |                      |
|            | e-mail: rossmann@wassersuppe.de              |         |                      |
|            | www.wassersuppe.de                           |         |                      |