

Text-Bebauungsplan
2. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“
Bereich Straße „Zu den Pappeln“ der Stadt Schönewalde

Textliche Festsetzungen

1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ der Stadt Schönewalde betrifft die Gemarkung Schönewalde, Flur 3, Flurstücke 834, 835, 836, 837, 838, 839, 734, 735, 727, 728, 901, 902, 899, 900, 729, 730, 898, 897, 896, 684, 685, 678, 679, 893, 894, 895, 892, 891, 656, 654, 889, 890, 888, 887, 1240, 1241 mit einer Größe von ca. 2,8 ha.

1.1 Bauflächen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 befinden sich die Baugrundstücke Flurstücke 834 (teilweise), 836, 837, 838, 839, 734, 735, 727, 728, 901, 902, 899, 900, 898, 897, 896, 684, 685, 678, 679, 656, 654, 893, 894, 895, 892, 890, 889, 888, 887, 1240 und 1241.

Abbildung 1: Liegenschaftskarte vom 12.01.2021 (Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde) mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab)

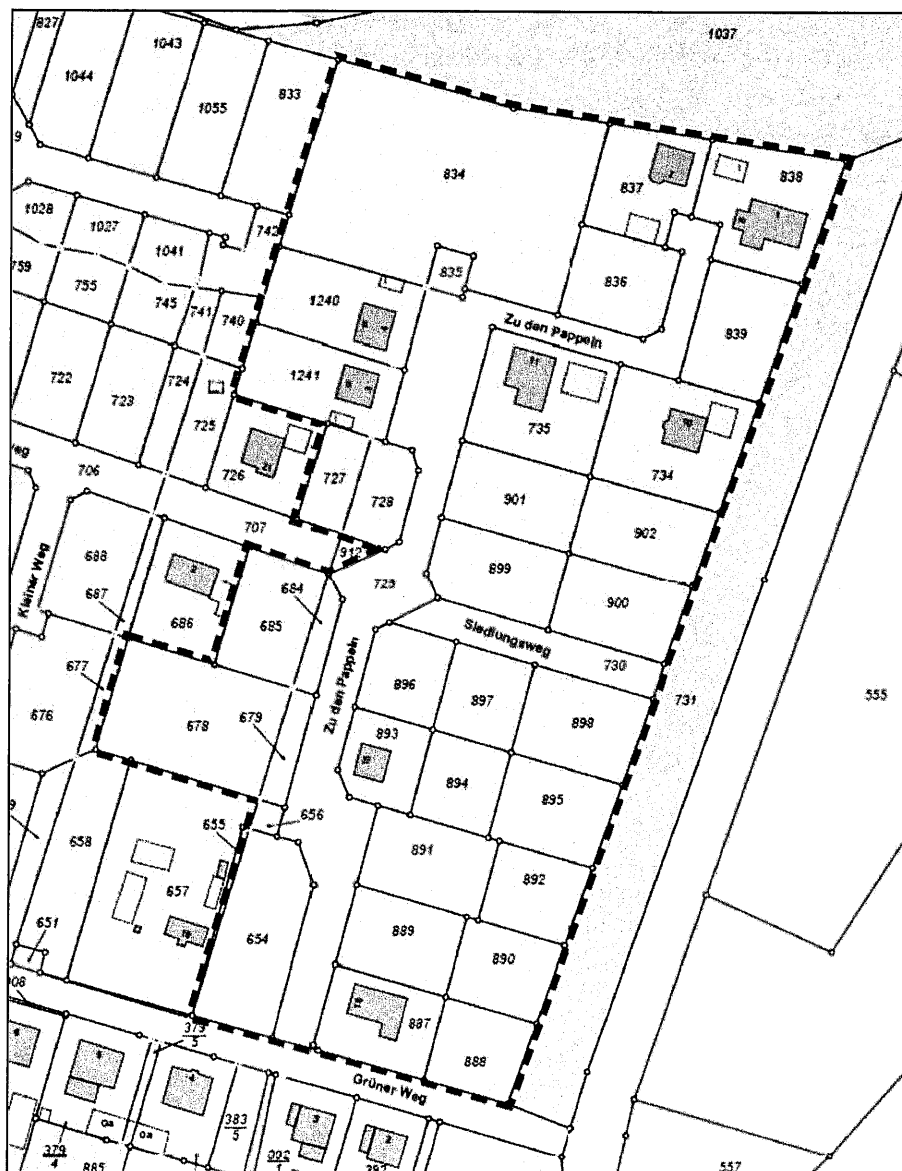


Abbildung 2: Plangebiet des Bebauungsplans SW1 vom 27.10.1992 mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab)

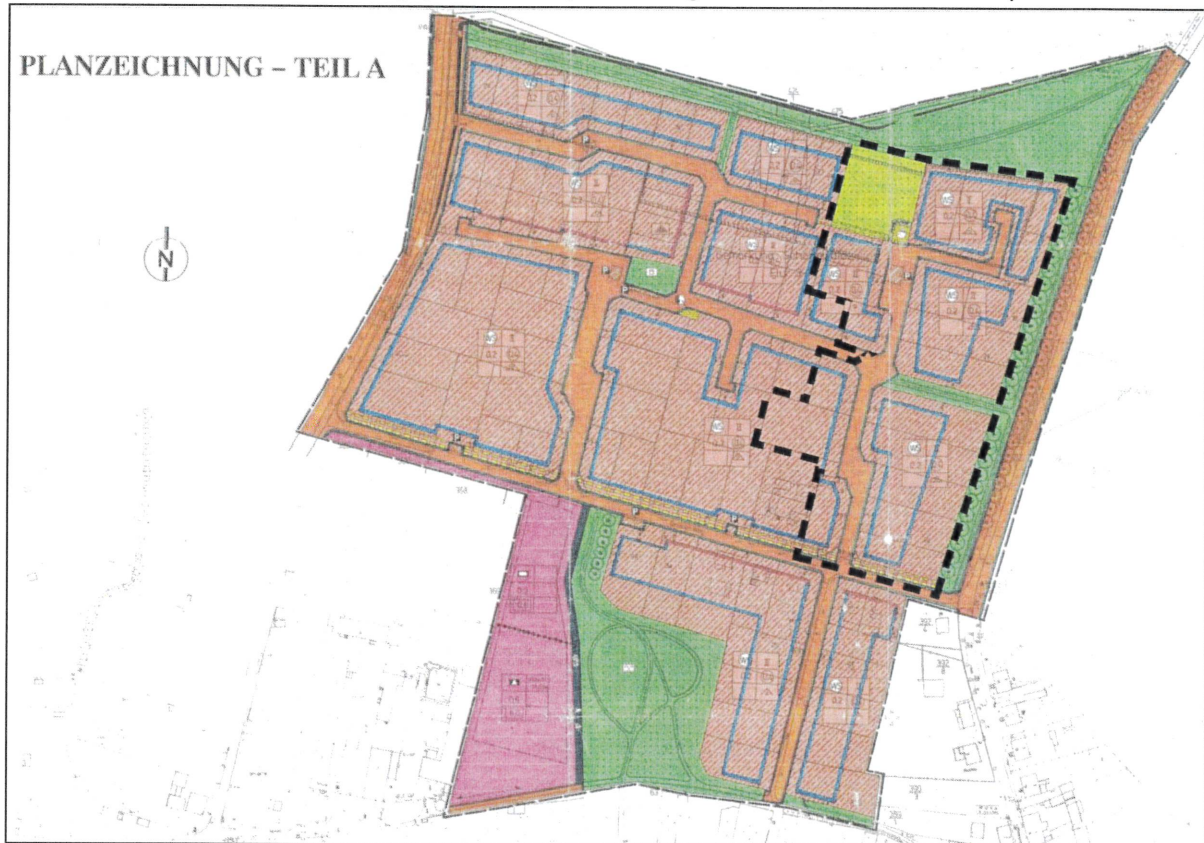
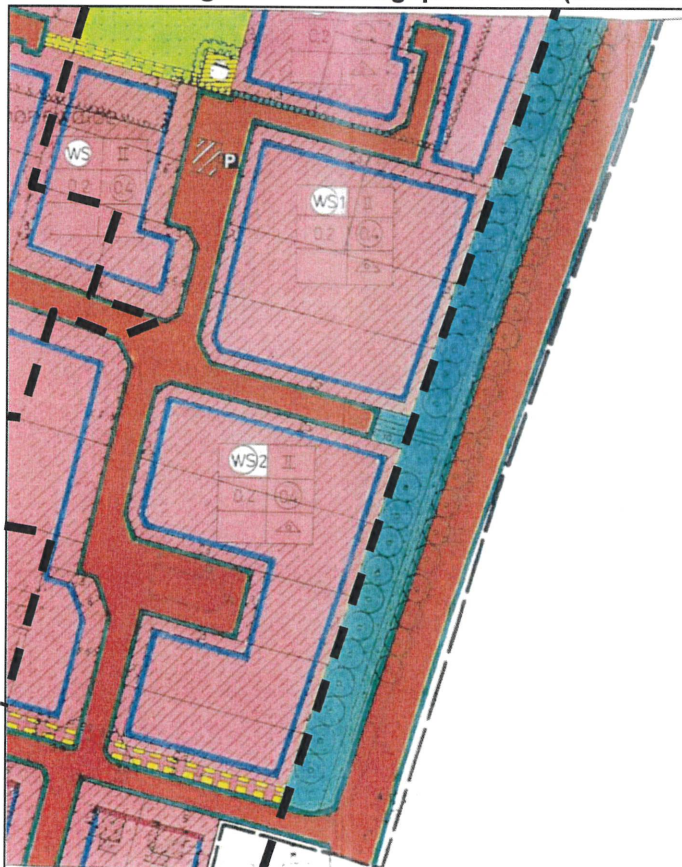


Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplans SW1 vom 21.11.1997 mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab)



Text-Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“,
Bereich Straße „Zu den Pappeln“ der Stadt Schönewalde

2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 ist das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche Flurstück 834 sind die Vegetationsstrukturen, geschützt nach § 30 BNatSchG, zu erhalten.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Biotopschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1992 festgesetzte private Grünfläche ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Es gilt § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Der § 30 Abs. 2 BNatSchG besagt, dass alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der geschützten Schilfröhrichtflächen führen, wie z.B. Beschädigung, Beseitigung des Bewuchses oder Errichtung von Spielgeräten, Schuppen usw., verboten sind.

5.2 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Grundstücke 834, 838, 887, 888 und 654 bestehen Leitungsrechte für die Abwasserentsorgung und für die Trinkwasserversorgung zugunsten des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes (HWAZ) (s. Anlage 4, 4a und 4b der Begründung).

6 Aufhebung von Festsetzungen

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 werden folgende Festsetzungen aufgehoben:

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pkt. 1.1.1

- Kleinsiedlungsgebiet einschließlich der zugelassenen Nutzungen gemäß § 2 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 und Baumassezahl (BMZ) 3,0

Text-Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“,
Bereich Straße „Zu den Pappeln“ der Stadt Schönewalde

Pkt. 1.1.1.2 Lage der Garagen und Stellplätze

Pkt. 1.1.1.3 Lage der Nebenanlagen

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Pkt. 1.1.2.2 Bebauungstiefe 30m

Pkt. 1.1.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke und Stellung der baulichen Anlagen

6.3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pkt. 1.1.9 Sammelgruben zulässig

6.4 Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Pkt. 1.1.5 unzulässige Brennstoffe

6.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pkt. 1.1.3.5 Vorgaben zur Bodenmodellierung und unzulässigen Stützmauern

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Pkt. 1.2 Gestaltungsvorschriften

Pkt. 1.2.1.1 Sockel- und Wandhöhe

Pkt. 1.2.1.2 Dachaufbau, Dacheinschnitte der Hauptgebäude

Pkt. 1.2.1.3 Dacheindeckung

Pkt. 1.2.1.4 Dachvorsprung

Pkt. 1.2.1.5 Dachneigung

Pkt. 1.2.1.6 Garagen- und Stellplatzgestaltung

Pkt. 1.2.1.7 Gestaltung Sammelgruben

Pkt. 1.2.2 nicht überbaubare Flächen

Pkt. 1.2.2.1 Vorgartengestaltung

Pkt. 1.2.2.2 Einfriedungen

Pkt. 1.2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Pkt. 1.2.2.4 Platzgestaltung für Mülltonnen

Pkt. 1.2.3 Werbeanlagen

Pkt. 1.2.4 Antennenanlagen

7 Hinweis

Die Planzeichnung und die nachfolgend genannten nicht geänderten Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (27.10.1992) inkl. 1. Änderung (21.11.1997), behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) der Flurstücke 834 (teilweise), 836 – 839, 1240, 1241, 727, 728, 684, 685, 678, 679, 656, 654.

Für die Flurstücke 734, 735, 901, 902, 895 – 900, 892 – 894, 887 – 890 gilt die Baugrenze aus der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Straßeneinmündungsbereiche Flurstücke 654 und 887)

Versorgungsfläche Abwasseranlagen (HWAZ) Flurstück 835

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen – für das Flurstück 730 gilt die Festsetzung der 1. Änderung des B-Plans

Private Grünflächen – Flurstück 834 (teilweise)

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (Siedlerweg) – für das Flurstück 730 gilt die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans

Öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrinsel) – für das Flurstück 891 gilt die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Druckwasser

Bereich der Flurstücke 1240, 834, 836, 837

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Bereich der Flurstücke 834 (AW-Leitungsrecht), 887, 888, 654 und 838 (TW-Hauptversorgungsleitung)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Wohnbaugrundstücken ist mind. ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum je 500m² angefangene Grundstücksfläche zu pflanzen.

Zu verwenden sind einheimische Baumarten wie z.B. Ahorn, Linde, Platane, Eberesche usw.

8 Hinweis zur Bauausführung

Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz

V – Errichtung temporärer Reptilienschutzzaun

Während der Bauzeit im Baugrundstück 834 ist das Baufeld entlang der Vegetationsfläche der Grünfläche mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun ist nach Bauende zurückzubauen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

	Datum	Name	2. Änderung des Bebauungsplans SW1 "Wohnsiedlung Grüner Weg" Bereich Straße "Zu den Pappeln" der Stadt Schönewalde
Bearb.	05/2021	DI	
Gez.	05/2021	KJ	
Phase	05/2021	Satzung	
HS			



ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-ball.de

Gefertigt:
Mai 2021

**Verfahrensvermerke Text-Bebauungsplan – 2. Änderung des Bebauungsplans SW1
„Wohnsiedlung Grüner Weg“ der Stadt Schönewalde**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 30.06.21 diesen Text-Bebauungsplan, nach § 10 BauGB, in der Fassung Mai 2021, als Satzung beschlossen.

Schönewalde, den 01.07.2021

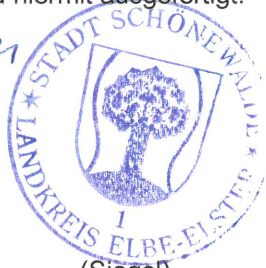


(Siegel)

Michael Stawski
Bürgermeister Michael Stawski

2. Der Text-Bebauungsplan – 2. Änderung Bebauungsplan SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ der Stadt Schönewalde, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung Mai 2021, wird hiermit ausgefertigt.

Schönewalde, den 01.07.2021



(Siegel)

Michael Stawski
Bürgermeister Michael Stawski

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schönewalde am 23.07.21. In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Der Text-Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Schönewalde, den 26.07.2021



(Siegel)

Michael Stawski
Bürgermeister Michael Stawski