

Text-Bebauungsplan 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ 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 651, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 673, 674, 675, 676, 677, 686, 1253, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 706, 707, 912, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 759, 755, 745, 741, 740, 742, 1041, 1027, 1028, 1029, 760, 910, 720, 719, 763, 764, 765, 766, 1036, 769, 770, 1032, 1046, 1210, 911 (teilweise) mit einer Größe von ca. 2,85 ha.

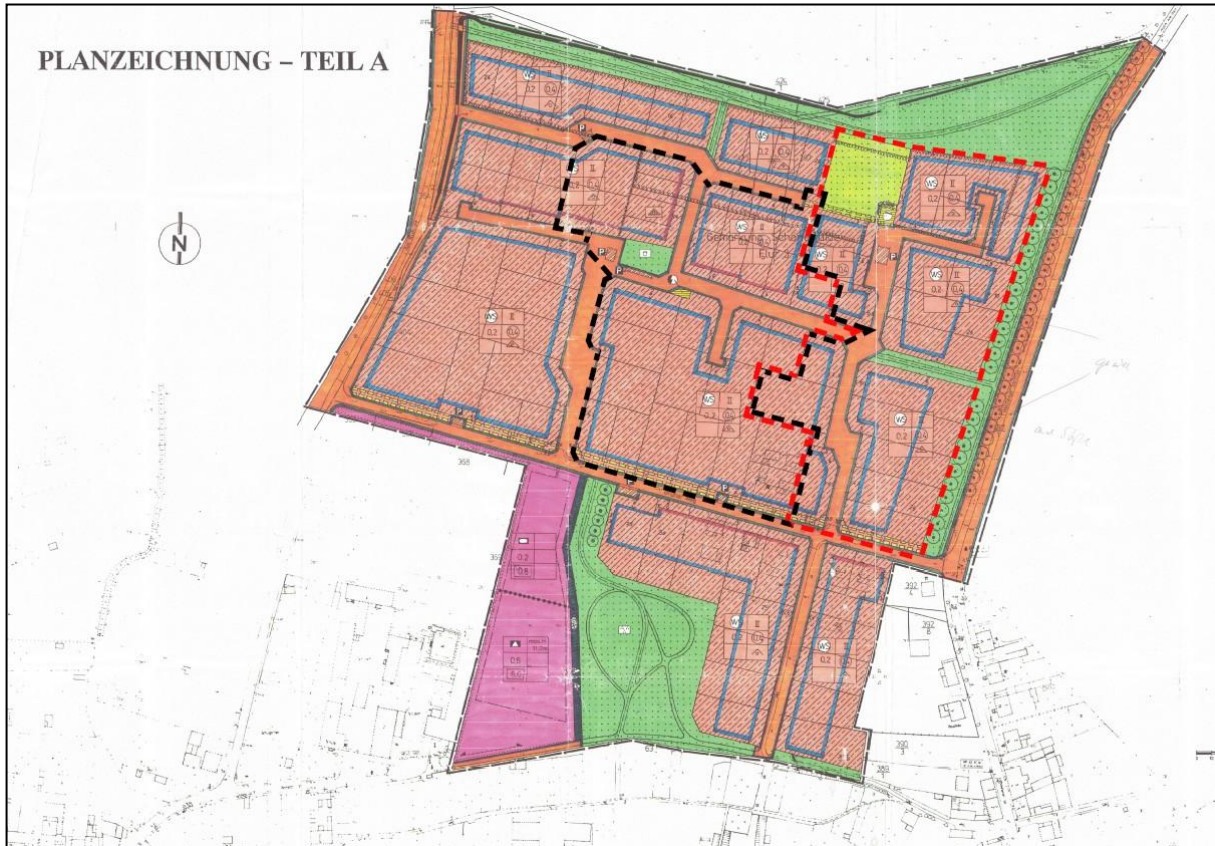
1.1 Bauflächen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 befinden sich die in der Abbildung 1 bebauten Flurstücke.

Abbildung 1: Liegenschaftskarte vom Juni 2025 (Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde) mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab)



Abbildung 2: Plangebiet des Bebauungsplans SW1 vom 27.10.1992 mit dem Geltungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 (2. Änderung rot gestrichelt, 3. Änderung schwarz gestrichelt; ohne Maßstab)



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 § 16 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Für die Bauflächen 1210, 719, 764, 766, 1036 nach Pkt. 1.1 Abb. 1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1, ist die überbaubare Fläche mit einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4 Aufhebung von Festsetzungen

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

4.1 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

Pkt. 1.1.1.2 Lage der Garagen und Stellplätze

Pkt. 1.1.1.3 Lage der Nebenanlagen

Pkt. 1.1.1.8 Flächen für besondere Vorkehrungen

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

Pkt. 1.1.2.1 Baulinie Flst. 1210, 719, 764, 766, 1036

Pkt. 1.1.2.2 Bebauungstiefe 30m

Pkt. 1.1.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke und Stellung der baulichen Anlagen

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

Pkt. 1.1.9 Sammelgruben zulässig

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

Pkt. 1.1.5 unzulässige Brennstoffe

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

Pkt. 1.1.3.5 Vorgaben zur Bodenmodellierung und unzulässigen Stützmauern

4.6 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

5 Hinweise

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)

Die Baugrenze und die nicht geänderte Baulinie der 1. Änderungsplanung.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Straßeneinmündungsbereich Lerchenweg – Grüner Weg)

Versorgungsfläche Elektrizität Flurstück 694

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen – für das Flurstück 706 gilt die Festsetzung der 1. Änderung des B-Plans

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche – für die Flurstücke 910, 706, 707, 911 (teilweise), 912 (Siedlungsweg) und 672 (Lerchenweg) gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Öffentliche Parkflächen – Flurstück 651

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Bereich der Flurstücke 651, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664

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.

6 Hinweis zur Bauausführung

Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz

V – Errichtung temporärer Reptilienschutzzaun

Während der Bauzeit in den Flurstücken 1028, 1027, 1041 und 742 ist das Baufeld entlang der Vegetationsfläche Kuhfort 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])

	Datum	Name	3. Änderung des Bebauungsplans SW1 "Wohnsiedlung Grüner Weg" der Stadt Schönewalde
Bearb.	03/2026	DI	
Gez.	03/2026	KJ	
Phase	03/2026	Entwurf	
HS			



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

Gefertigt:
März 2026

**Verfahrensvermerke Text-Bebauungsplan – 3. Änderung des Bebauungsplans SW1
„Wohnsiedlung Grüner Weg“ der Stadt Schönnewalde**

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

Schönnewalde, den

.....
Bürgermeister Michael Stawski

(Siegel)

2. Der Text-Bebauungsplan – 3. Änderung Bebauungsplan SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ der Stadt Schönnewalde, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung, wird hiermit ausgefertigt.

Schönnewalde, den

.....
Bürgermeister Michael Stawski

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schönnewalde am 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.

Schönnewalde, den

.....
Bürgermeister Michael Stawski

(Siegel)