

TEIL A: PLANZEICHNUNG



I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

- SO 1 Großflächiger Einzelhandel der überwiegend der Nahversorgung dient
- SO 2 Mühle

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- III Anzahl der Vollgeschosse
- GBH 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Zahl der max. Vollgeschosse (VG)/ Höhe baulicher Anlagen (GBH)	Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- hier: Platz
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten (hier Einfahrtbereich)

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Leitung

Zweckbestimmung:

- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (hier: Gewässer II. Ordnung)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal-Nr. 10815)

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet 1 „Großflächiger Einzelhandel der überwiegend der Nahversorgung dient“

Das Sondergebietes 1 dient der Unterbringung von großflächiger Einzelhandelsbetrieben der überwiegenden Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².

Sondergebiet 2 „Mühle“

Innerhalb des Sondergebietes 2 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Nutzung einer Mühle (z.B. Mühle, Museum, Bildung, Schauwerkstatt/-betrieb) dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung in den Sondergebieten 1 und 2 beträgt 52,80 m über NNH (im DHHN 2016).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, unzulässig. Einfriedungen und Grundstückszufahrten sind außerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft zulässig.

5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schutz vor Lärmimmissionen

Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb des Sondergebietes 1 „Großflächiger Einzelhandel der überwiegend der Nahversorgung dient“ Verladerrampen einzunäusen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ ist ein Fußgängerbereich herzurichten und sind Gehwege, Sitz- und Verweilmöglichkeiten zulässig.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- Ausbildung von Dächern

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad zulässig.

- Gestaltung der Baugrundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

 - Wege, Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
 - Einfriedungen,
 - untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeit, Pavillon, Spiel- und Sportanlagen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung).

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Bodenschützende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Baugrundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ sind die Flächen außerhalb der befestigten Gehwege zu begrünen und zu bepflanzen.
 - Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Baugrundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind

 - Je angefangener 50 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum oder alternativ
 - Je angefangener 10 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von einheimischen Arten der Pflanzenliste (s. V. Hinweise Nr. 1) empfohlen.
 - Sonstige Festsetzungen
 - Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrecht

Auf der zu belastenden Fläche LR 1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.
 - Klarstellende Festsetzung
 - Planinhalte überlagernder Satzungen- Teilaufhebung der bestehenden Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Mühlenhof Schönwalde, 1. Änderung und Ergänzung" werden die davon berührten Teilbereiche der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplans "Mühlenhof Schönwalde" vollständig aufgehoben. Danach gelten für diese Teilbereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mühlenhof Schönwalde, 1. Änderung und Ergänzung"
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bodendenkmalschutz

Das im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Denkmal betrifft das Bodendenkmal Nr. 10815 "Dorfkerne deutsches Mittelalter und Neuzeit; Kirche und Friedhof Neuzeit" (Lage: Schönwalde). Die Bestimmungen des BbgDschG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDschG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDschG).

V. Hinweise

- Pflanzenliste

Einheimische Bäume 1. Ordnung	Einheimische Großsträucher		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Cornus mas	Kornelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Cornus sanguinea	Roter Horstiegel
Ulmus crispifolia	Feld-Ulme	Corylus avellana	Wald-Hasel
Einheimische Bäume 2. Ordnung	Einheimische Sträucher		
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Zweiggriff, Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus silvestris	Holzappel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Salix purpurea	Purpur Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sorbus aria	Mehlebeere		
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche		
Nicht einheimische Gehölze mit einer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Blumenweide, Vogelrinde- und Vogelinsichholz) - nur zu gestalterischen Zwecken, nicht zu Kompensations- und Ausgleichszwecken	Einheimische Sträucher		
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Buddleia spec.	Schmetterlingstrauch	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Caragana arborecens	Erbsenstrauch	Ribes spec.	Ribes in Arten
Caryopteris spec.	Barblume	Rosa canina	Hundsrose
Deutzia spec.	Sternchenstrauch	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Hibiscus spec.	Hibiskus	Rubus idaeus	Himbeere
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Salix aurita	Ohr-Weide
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch		
Laburnum anagyroides	Gem. Goldregen		
Lonicera tatarica	Heckenkirsche		
Malus spec.	Zierapfel		
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch		
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche		
Prunus spec.	Zierpflaume, Zierkirsche		
Rosa spec.	Rose		
Spiraea spec.	Spielerstrauch		
Syringa spec.	Flieder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün		
Weigelia spec.	Glöckchenstrauch		
- Artenschutz

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist die untere Naturschutzbehörde entsprechend zu beteiligen
- Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen gem. Artenschutzfachbeitrag (s. Anlage des Bebauungsplanes) ohne bodenrechtlichen Bezug und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der immissionschutzrechtlichen Vorkehrungen gem. Schalltechnisches Gutachten (s. Anlage des Bebauungsplanes) ohne bodenrechtlichen Bezug erfolgt gem. § 11 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.: 176)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geÄ. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geÄ. Art. 5 v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geÄ. Art. 19 G v. 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zul. geÄ. Art. 13 G v. 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
 - Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)
 - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 409)
 - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDschG -) v. 24.05.2004, zul. geÄ. d. G. v. 28.06.2023 (GVBl. I, S. 215)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geÄ. Art. 11 Abs. 1 G. v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG-) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
 - Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i. d. F. Bek. v. 28.07.2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358), zul. geÄ. Art. 5 Abs. 6 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 23.03.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2021 im Amtsblatt für das Amt Unterspreevald ortsüblich bekannt gemacht.

Golßen, den _____ Siegelabdruck Marco Kehling
Amtdirektor
- Veröffentlichung/ Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2024 bis zum 19.07.2024 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.06.2024 im Amtsblatt für das Amt Unterspreevald ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Schalltechnischen Gutachten konnten gem. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit der Auslegung zusätzlich auch im Internet unter <https://www.unterspreevald.de> eingesehen werden.

Golßen, den _____ Siegelabdruck Marco Kehling
Amtdirektor
- Satzungsvermerk

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.

Golßen, den _____ Siegelabdruck Marco Kehling
Amtdirektor
- Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az: _____ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Genehmigungsbehörde
- Ausfertigungsvermerk

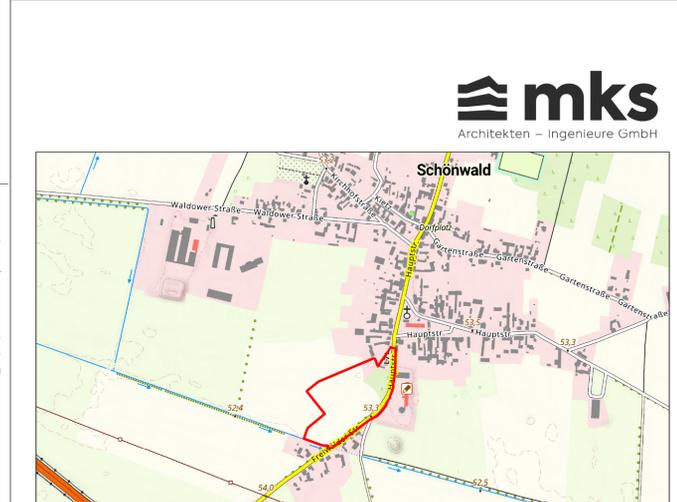
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ übereinstimmt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Golßen, den _____ Siegelabdruck Marco Kehling
Amtdirektor
- Katastervermerk

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ Amtsblatt für das Amt Unterspreevald ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Golßen, den _____ Siegelabdruck Marco Kehling
Amtdirektor

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Architekten – Ingenieure GmbH

Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de
www.mks-ai.de

PLANART	PLANNUMMER		
BEBAUUNGSPLAN	B-PLAN 01		
PLANORT/ PROJEKT	PROJEKTNUMMER		
Ortsteil Schönwalde, Gemeinde Schönwalde	2022-082		
Bebauungsplan "Mühlenhof Schönwalde" 1. Änderung und Ergänzung	STAND		
	JANUAR 2025		
PLANGEBER	LANDKREIS/ STADT		
Gemeinde Schönwalde, OT Schönwalde	DAHME-SPREEWALD		
AMT	BUNDESLAND		
Amt Unterspreevald Markt 1 15938 Golßen	BRANDENBURG		
DARSTELLUNG	MAßSTAB		
2. ENTWURF	1:1.000		
	PLANGRÖßE		
	78,0 x 59,40 cm		
BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
F. Krone	F. Krone	10.01.2025	F. Krone