

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundfläche von 200 qm darf maximal um 10 vom Hundert überschritten werden, wenn sich die Grundfläche eines Wohngebäudes durch die Integration von Garagen, deren Grundfläche ansonsten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen wäre, vergrößert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- In den Baugebieten WA-1.1, WA-1.2 und WA-1.3 darf die Grundfläche des dritten Vollgeschosses maximal 75 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Das dritte Vollgeschoss muss in Richtung Schwielowseestraße einen Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber der Außenfassade der darunterliegenden Geschosse aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)
- a) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Dachaufbauten.
b) In den Baugebieten WA-2.1 und WA-2.2 dürfen Brüstungen und Treppenaufgänge die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
c) Für alle überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung OK 38,8 m über DHHN 2016 muss die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens mindestens bei 30,8 m über DHHN 2016 liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Im räumlichen Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Es ist eine Gebäudelänge von höchstens 15,0 m zulässig. Die Festsetzung der Gebäudelänge gilt nicht für die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung OK 46,1 m über DHHN 2016 sowie für die überbaubare Grundstücksfläche der unter Denkmalschutz stehenden Villa Schwielowseestr. 64 A. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In den Baugebieten WA-2.1 und WA-2.2 dürfen Terrassen und Balkone mit einer Fläche von höchstens 20 qm vor die Baugrenze treten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Die Größe der Baugrundstücke darf 800 qm nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Innerhalb der Fläche **ABCDA** und **HIJKH** sind keine Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Einfriedungen auf privaten Verkehrsflächen und Erschließungswegen sind ab einem Abstand von 6 m zur Grenze der öffentlichen Straße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Auf den Flächen **F** sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" vom 25.03.2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9.07.2007 (ABl. S. 1631) als Mindestanforderung auszuführen. Müllsammelplätze sind ausschließlich auf den Flächen **G** zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Im räumlichen Geltungsbereich ist außer den privaten Straßenverkehrsflächen nur eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße K 9099 (Schwielowsee-Straße) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Versiegelung der privaten Straßenverkehrsfläche darf eine Größe von 1.390 qm nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Auf der Fläche **E** ist die grundbuchliche Sicherung eines Nebenpumpwerkes für Abwasser mit den entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Schwielowsee einzutragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) für die Fassaden im Lärmpegelbereich IV von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Dächer mit weniger als 15° Neigung sind mit Ausnahme von Dachterrassen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
- Im räumlichen Geltungsbereich sind als Dachmaterialien nur Holz (Schindel/Latten), Dachziegel und Bleche und als Fassadenmaterialien nur Holz, Ziegelverkleidung, Sichtbeton und Putze zulässig. Für sämtliche Materialien mit Ausnahme von Holz und Lasuren zwecks Witterungsschutz sind gedeckte Grundfarben, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y/R/B/G mit Chromaticness 02 und Blackness ≥15±45 oder Y20R/Y50R/Y80R mit Chromaticness 05 und Blackness ≥10±50 oder R80B mit Chromaticness 05 und Blackness ≥05±50, sowie Weiß- und Grautöne, in dem NCS-Natural Colour System in der Grauskala N mit Chromaticness 00 und Blackness ≥03±90, sowie Braun- und Rottöne, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y80R/Y90R mit Chromaticness ≥10±50 und Blackness ≥30±45, zu verwenden. Für Holz ist eine naturbelassene Farbe zulässig.
Bei eingetragenen Baudenkmalen und dessen näheren Umgebung gehen die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes den Gestaltungsfestsetzungen dieses Bebauungsplanes vor. (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
- Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzuzählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene vier PKW-Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu erhalten. Im Zuge der Verkehrssicherung sind Baumfällungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Nicht festgesetzte aber gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe des § 5 der Baumschutzsatzung Schwielowsee gefällt werden.

Pflanzliste

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Amelanchier ovalis
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea s.l.
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Crataegus x macrocarpa
Crataegus x media
Crataegus x subsphaerica
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Fagus sylvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris agg¹
Pinus sylvestris
Populus nigra
Populus tremula
Prunus padus
Prunus spinosa¹
Pyrus pyrastrer agg.¹
Quercus petraea
Quercus robur
Rhamnus cathartica
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa elliptica agg.
Rosa rubiginosa agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix alba
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Salix viminalis
Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Sambucus nigra¹
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Taxus baccata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus hollandica
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Felsenbirne
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Blutroter Hartriegel
Haselnuss
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Großfrucht-Weißdorn
Bastard-Weißdorn
Verschiedenzähniger Weißdorn
Besen-Ginster
Pfaffenhütchen
Rot-Buche
Faulbaum
Gemeine Esche
Wild-Äpfel
Gemeine Kiefer
Schwarz-Pappel
Zitter-Pappel
Traubenkirsche
Schlehe
Wild-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Keilblättrige Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Silber-Weide
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Hohe Weide
Schwarzer Holunder
Eberesche
Eisbeere
Eibe
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Bastard-Ulme
Gemeiner Schneeball

¹ nur Vermehrung aus virusfreien Erntebeständen

Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen, Hinweise

- An den räumlichen Geltungsbereich grenzt teilweise das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".
- Innerhalb des Baugebietes WA-1.1 befindet sich gemäß Denkmalliste des Landkreises Potsdam Mittelmark ein Denkmal mit der Bezeichnung Schwielowseestr. 64 - Wohnhaus (Flurstück 175 der Flur 11 der Gemarkung Caputh). Für dieses Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzes. Dies gilt auch für die Gestaltung.
- Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können in der Verwaltung der Gemeinde Schwielowsee, Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans "Schwielowseestraße 62/64" mit Begründung in der Fassung vom 18. Mai 2017 hat in der Zeit vom 02.08.2017 bis einschließlich 15.09.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 26. Juli 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den 15. Dezember 2017

Bürgermeisterin K. L. U.

Der Bebauungsplan "Schwielowseestraße 62/64", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 13. Dezember 2017 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 17-16-63).

Schwielowsee, den 15. Dezember 2017

Bürgermeisterin K. L. U.

Der Bebauungsplan "Schwielowseestraße 62/64", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

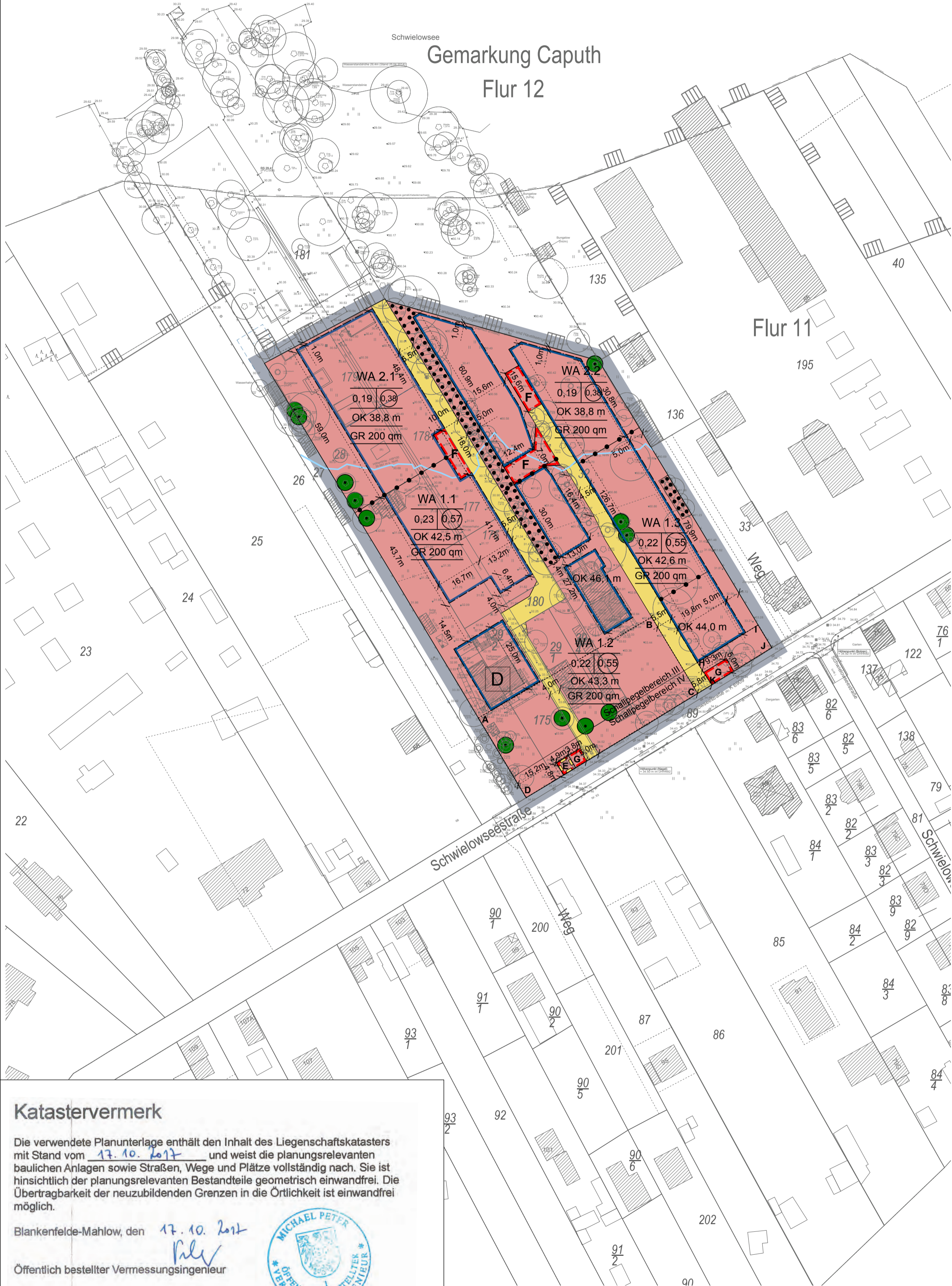
Schwielowsee, den 05. Januar 2018

Bürgermeisterin K. L. U.

Die Satzung ist am 31. Januar 2018 in Kraft getreten.

Schwielowsee, den 02. Februar 2018

Bürgermeisterin K. L. U.



Katastervermerk

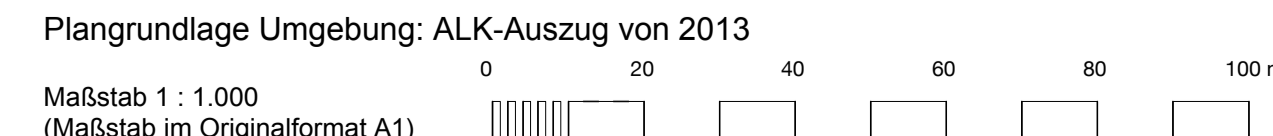
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 17.10.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Blankenfelde-Mahlow, den 17.10.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur M. P. H.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung: **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - GR 200 qm Grundfläche baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - z. B. 0,19 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - z. B. OK 38,8 m Höhe baulicher Anlagen über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)
 - z. B. 0,38 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen:
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen:
 - Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen:
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grundbuchliche Sicherung eines Nebenpumpwerkes für Abwasser mit den entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Schwielowsee

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1 : 10.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2015

Gemeinde Schwielowsee Bebauungsplan "Schwielowseeestr. 62/64"

Fassung vom 17. Oktober 2017

Planungsträgerin:
Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee
Bebauungsplan:
Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

