

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Mindestgrundstücksgröße darf 450 qm nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen zu mindestens 50 % zu begrünen oder mit technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)
- Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher gemäß Pflanzliste als Hecke zu pflanzen. Durchlässige Einfriedungen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Pflanzliste

Laubbäume	Eisbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Tilia cordata	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ahorn	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Schwarz-Erle	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Sand-Birke	Feld-Ulme	Ulmus minor
Moor-Birke	Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica
Hainbuche	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Rotbuche	Europäische Lärche	Larix decidua
Gemeine Esche	Gemeine Fichte	Picea abies
Schwarz Pappel	Ess-Kastanie	Castanea sativa
Zitter-Pappel	Mehlbeere	Sorbus aria
Trauben-Eiche	Quercus robur	Platanus acerifolia
Stiel-Eiche	Salix alba	Robinia pseudoacacia
Silber-Weide	Salix caprea	Aesculus hippocastanum
Sal-Weide	Salix fragilis	Quercus rubra
Bruch-Weide		

Sträucher / Heister	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Roter Hartriegel	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	Hasel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Corylus avellana	Zweigriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Gemeine Heckenkirsche	Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Lonicera xylosteum	Wildapfel	Sambucus nigra	Holunder
Malus sylvestris	Schlehe	Syringa vulgaris	Flieder
Prunus spinosa			

Die Verwendung von weiteren Arten ist mit der Gemeindeverwaltung Schwielowsee abzustimmen.

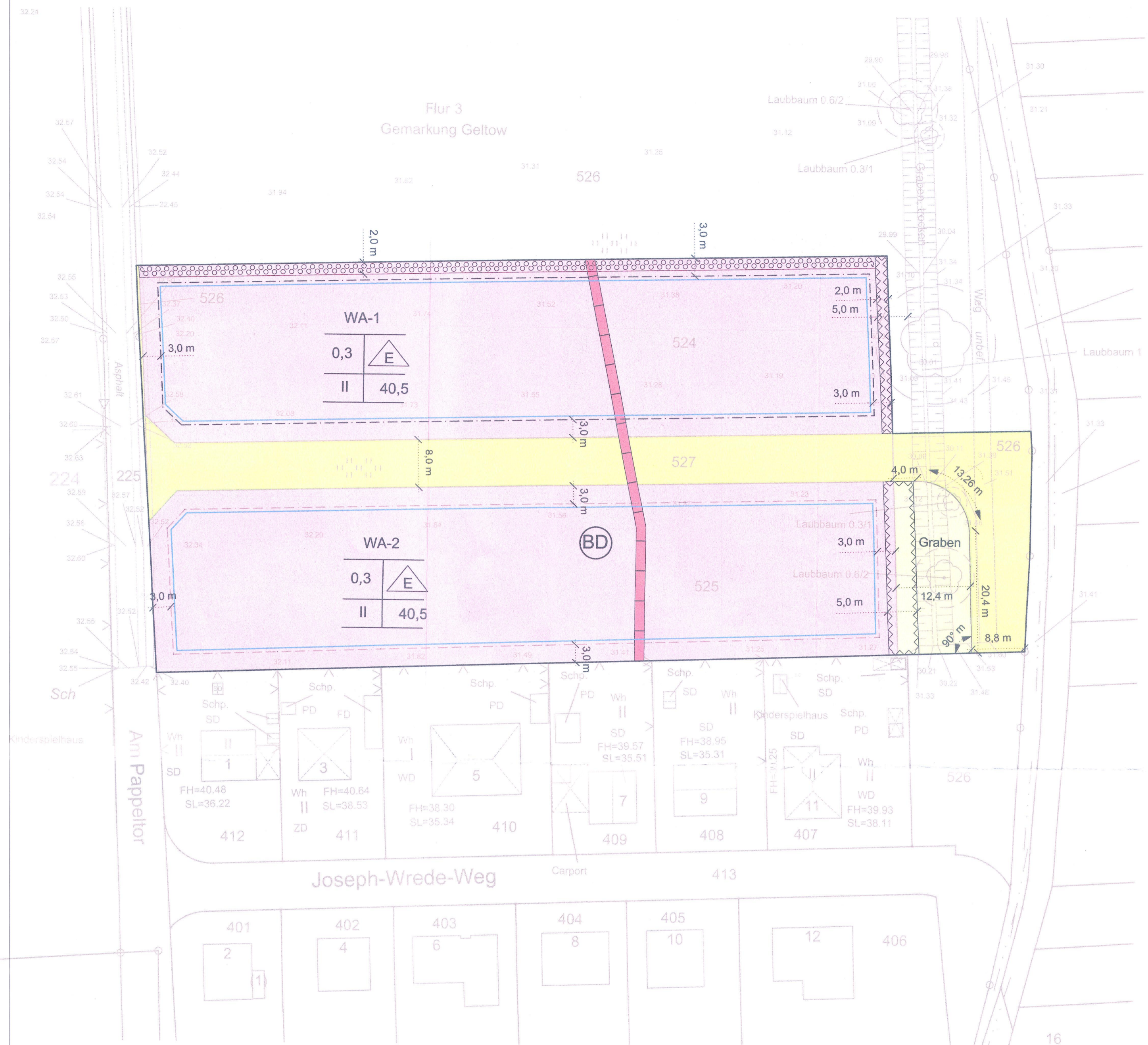
Nachrichtliche Übernahme

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal "Siedlung Ur- und Frühgeschichte" mit der Bodendenkmalnummer 30480. Alle Veränderungen an Bodendenkmälen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Es gelten die Regelungen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark.

Rechtsgrundlage

- BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Maßstab 1 : 500
(Maßstab im Originalformat DIN A1)



Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 13.09.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Beitz den 7.12.2021

 Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Am Pappelort Nord" wurde am 15.12.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Schwielowsee, den 16.12.2021

 Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Schwielowsee vom 26.01.2022 bekannt gemacht worden.

Schwielowsee, den 27.01.2022

 Bürgermeisterin

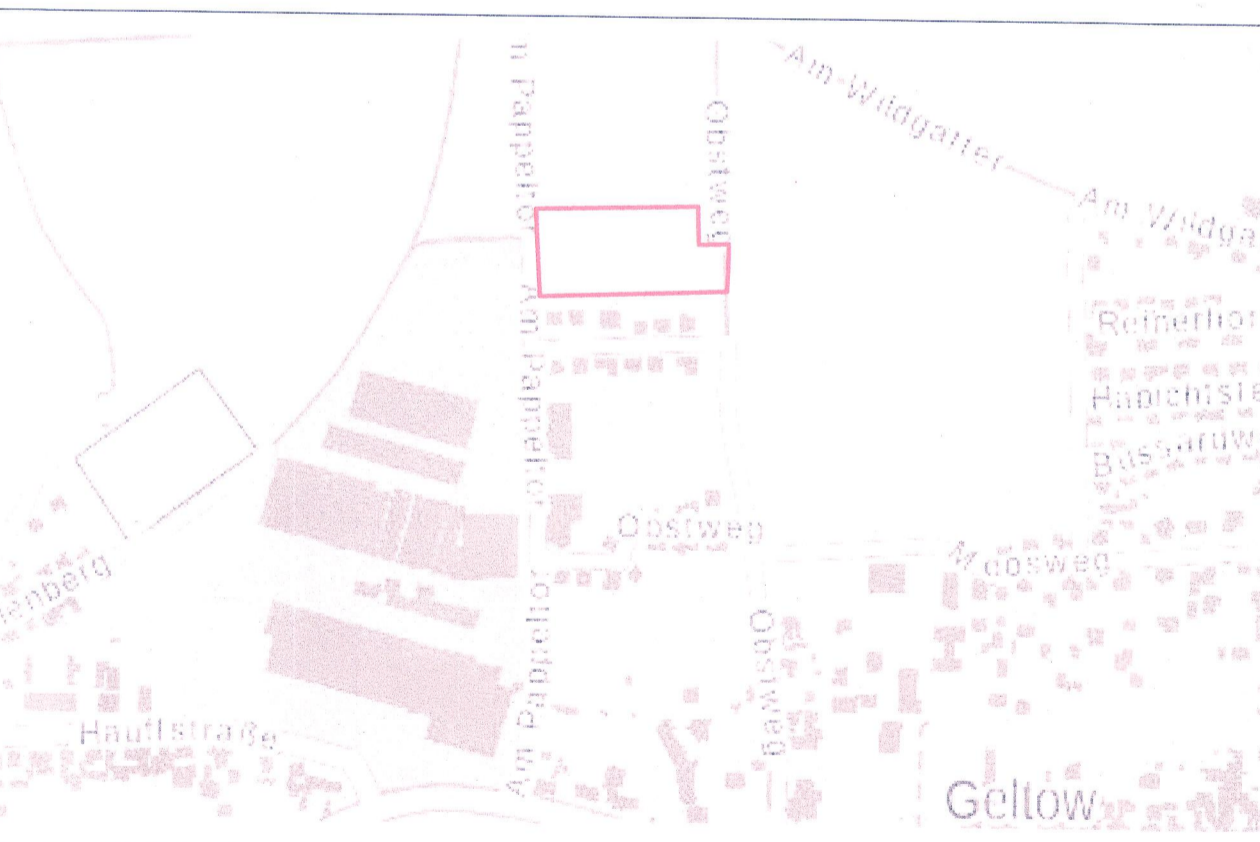
Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA-1** Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
 - 40,5** Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über NNH im DHHN2016 (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Graben** Zweckbestimmung
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Bauweise	
Zahl der Vollgeschosse	Höhe in m Oberkante (OK)	

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal



Quelle: Digitale Topographische Karte (graustufen) o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

Gemeinde Schwielowsee OT Gellow

Bebauungsplan "Am Pappelort Nord"

Fassung vom 25. Oktober 2021

Planungsträger: Gemeinde Schwielowsee
 Potsdamer Platz 9
 14548 Schwielowsee
 Planverfasser: SR - Stadt- und Regionalplanung
 Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
 Maaßenstraße 9, 10777 Berlin