

## Textliche Festsetzungen

- a) Innerhalb der Fläche ABCDEA sind für die vorhandenen baulichen Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen (im Sinne der vorhandenen Nutzung) zulässig. Für diese Anlagen ist eine Grundflächenzahl von höchstens 0,6 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 80 % überschritten werden. Tiefgaragen sind zu begrünen, sofern auf ihnen keine baulichen Anlagen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 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. Alternativ kann die erforderliche Grundfläche der technischen Maßnahmen auch auf der Grundstücksfläche nachgewiesen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)
- Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen (20 %), Sträuchern (40 %) und Rasen (40 %) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Qualität der Bäume: Stammumfang mindestens 12-14 cm, 25 qm pro Baum, Nadelbaum 125 cm Höhe; Pflanzdichte der Sträucher: 1 Stk/qm, Sträucher 80 bis 100 cm Höhe). Auf Flächen zum Anpflanzen mit einer Größe unter 100 qm ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden und die übrige Fläche mit Sträuchern oder Rasen angelegt werden kann. Wege und Zufahrten, die der Grundstückserschließung dienen, sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Auf der Fläche FGHIJ ist eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- a) Schallschirmung der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen:  
 • Westlich der Linie JK müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von R<sub>w</sub>ges ≥ 37 dB aufweisen.  
 • Östlich der Linie JK müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von R<sub>w</sub>ges ≥ 35 dB aufweisen.  
 b) Bei der Ermittlung der Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.  
 Die Bauschall-Dämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. An den lärmabgewandten Fassaden planter Gebäude, dürfen die Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.  
 c) Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.  
 Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## Pflanzliste

Laubbäume	Acer campestre	Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer platanoides	Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ahorn	Alnus glutinosa	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Schwarz-Erle	Betula pendula	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Sand-Birke	Betula pubescens	Feld-Ulme	Ulmus minor
Moor-Birke	Carpinus betulus	Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica
Hainbuche	Fagus sylvatica	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Rotbuche	Fraxinus excelsior	Europäische Lärche	Larix decidua
Gemeine Esche	Populus nigra	Gemeine Fichte	Picea abies
Schwarz Pappel	Populus tremula	Ess-Kastanie	Castanea sativa
Zitter-Pappel	Quercus petraea	Mehlbeere	Sorbus aria
Trauben-Eiche	Quercus robur	Platanus acerifolia	Robinia pseudoacacia
Stiel-Eiche	Salix alba	Robinie	Aesculus hippocastanum
Silber-Weide	Salix caprea	Roskastanie	Quercus rubra
Sal-Weide	Salix fragilis	Roteiche	

Sträucher / Heister	Cornus mas	Filz-Rose	Rosa tomentosa
Kornelkirsche	Cornus sanguinea <td>Salweide <td>Salix caprea</td> </td>	Salweide <td>Salix caprea</td>	Salix caprea
Roter Hartriegel	Corylus avellana <td>Rosmarinweide <td>Salix rosmarinifolia</td> </td>	Rosmarinweide <td>Salix rosmarinifolia</td>	Salix rosmarinifolia
Hasel	Crataegus laevigata <td>Grau-Weide <td>Salix cinerea</td> </td>	Grau-Weide <td>Salix cinerea</td>	Salix cinerea
Zweigrippeliger Weißdorn	Crataegus monogyna <td>Bruch-Weide <td>Salix fragilis agg.</td> </td>	Bruch-Weide <td>Salix fragilis agg.</td>	Salix fragilis agg.
Eingriffeliger Weißdorn	Lonicera xylosteum <td>Lorbeer-Weide <td>Salix pentandra</td> </td>	Lorbeer-Weide <td>Salix pentandra</td>	Salix pentandra
Gemeine Heckenkirsche	Malus sylvestris <td>Purpur-Weide <td>Salix purpurea</td> </td>	Purpur-Weide <td>Salix purpurea</td>	Salix purpurea
Wildapfel	Prunus spinosa <td>Kriech-Weide <td>Salix repens</td> </td>	Kriech-Weide <td>Salix repens</td>	Salix repens
Schlehe	Rosa canina <td>Mandel-Weide <td>Salix triandra</td> </td>	Mandel-Weide <td>Salix triandra</td>	Salix triandra
Hunds-Rose	Rosa corymbifera <td>Korb-Weide <td>Salix viminalis</td> </td>	Korb-Weide <td>Salix viminalis</td>	Salix viminalis
Hecken-Rose	Rosa rubiginosa <td>Holunder</td> <td>Sambucus nigra</td>	Holunder	Sambucus nigra
Wein-Rose		Flieder	Syringa vulgaris

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

## Nachrichtliche Übernahmen

- Der räumliche Geltungsbereich berührt das Bodendenkmal "Siedlung Ur- und Frühgeschichte", BD-Nr. 30480. (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz)
- Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 2.5.2012, GVBl. II/12, Nr. 40)

## Hinweise

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes oder sonstiger Baumaßnahmen einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken sowie der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen dürfen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) nicht verletzt werden.

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 18.06.2021 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.

Potsdam, den 29.11.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans "Moosweg / Pappeltor" wurde am 14.12.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schwielowsee, den 4.01.2023

GEMEINDE SCHWIELOWSEE  
LAUENDORF  
POTSDAM-MITTELMARK

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 25.01.2023 bekannt gemacht worden.

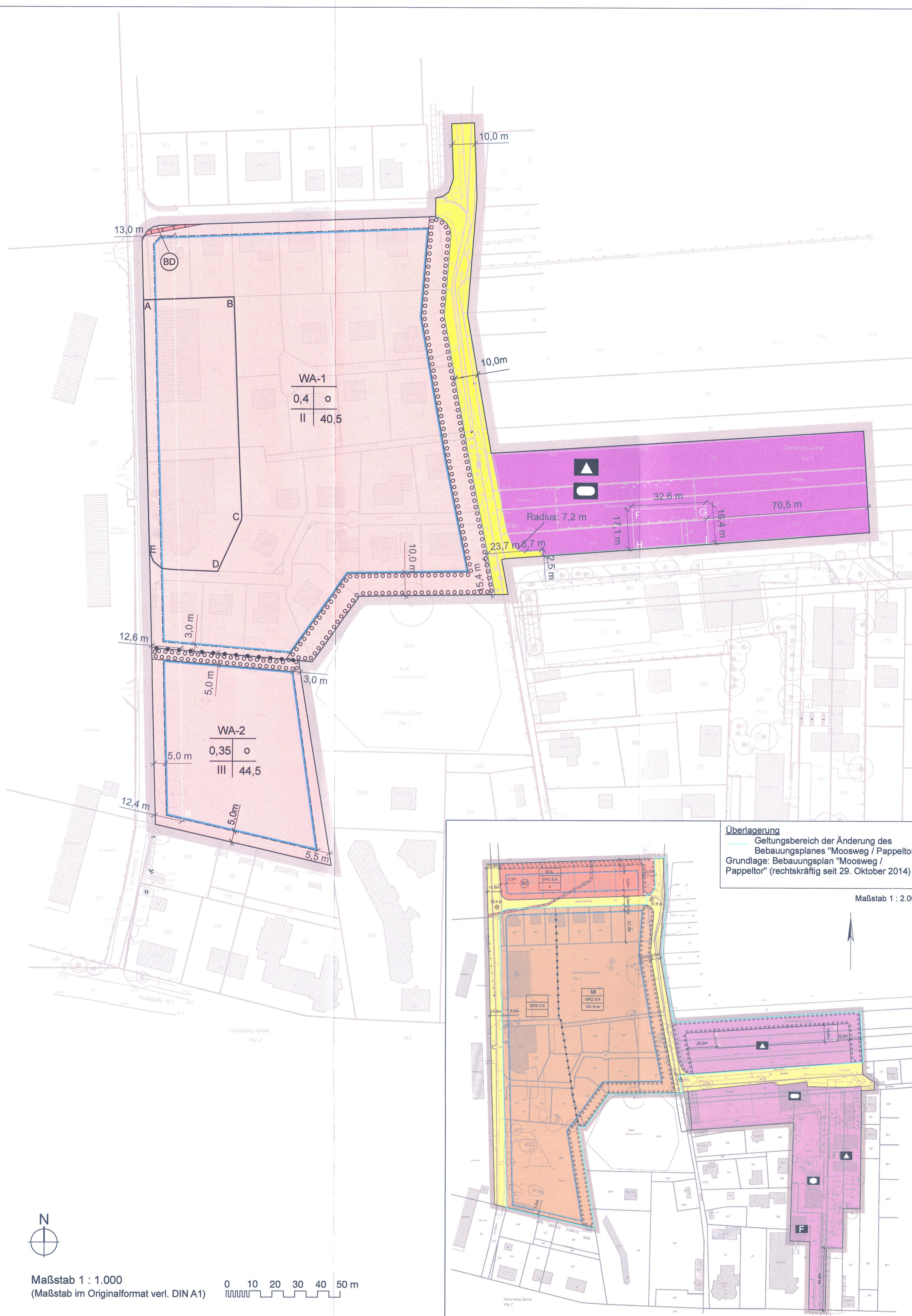
Schwielowsee, den 26.01.2023

GEMEINDE SCHWIELOWSEE  
LAUENDORF  
POTSDAM-MITTELMARK

Bürgermeisterin

## Rechtsgrundlage

**BauGB** - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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** - Planzeichenverordnung 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.



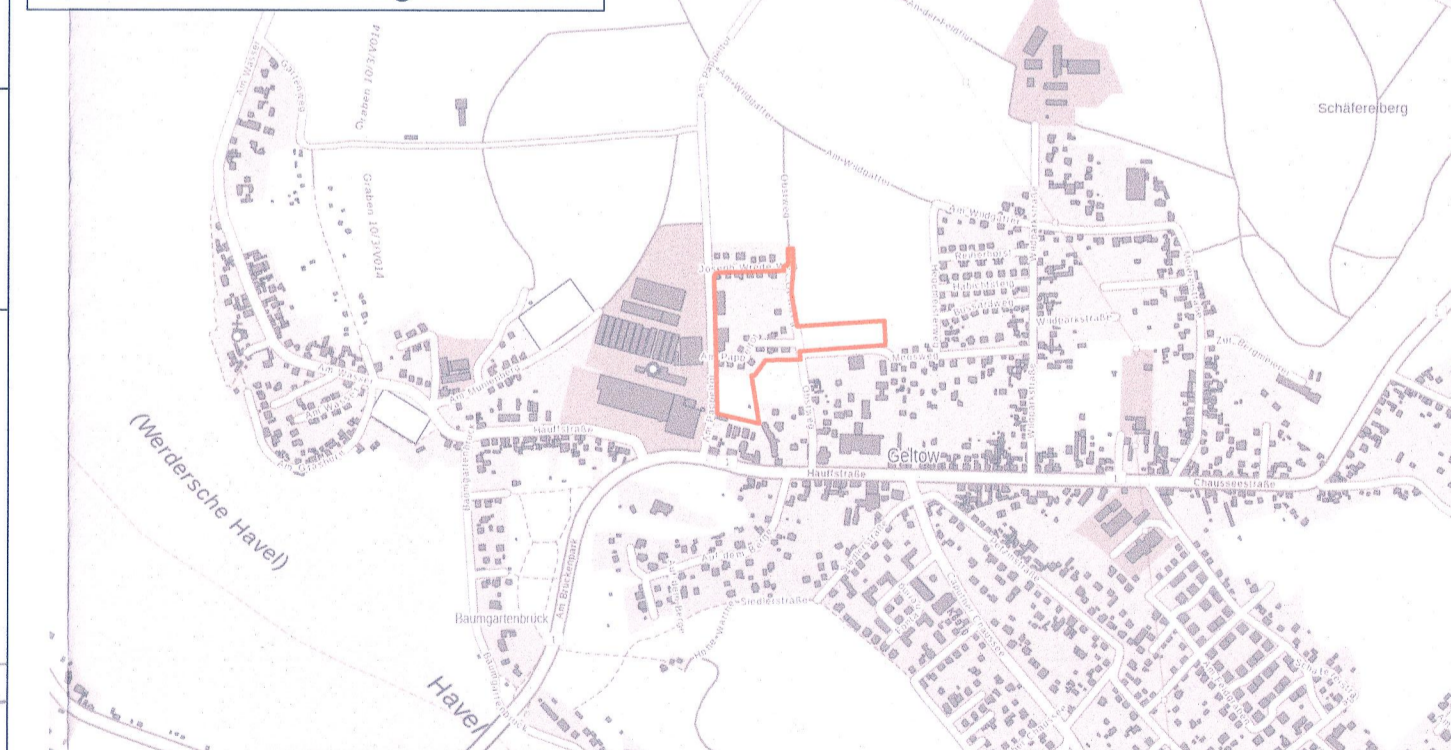
## Zeichnerische Festsetzungen

- 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
    - 0,4 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 über NHN im DHHN2016 (OK - Oberkante) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
    - o offene Bauweise (§ 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)
  - Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
    - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Zweckbestimmung: Sportanlagen
    - Zweckbestimmung: Schule
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - G Grenze für Maßnahmen zum Schallschutz gemäß textlichen Festsetzung Nr. 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Grenze für Maßnahmen zum Schallschutz gemäß textlichen Festsetzung Nr. 9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- | Baugebiet              |                          |                   |
|------------------------|--------------------------|-------------------|
| GRZ                    | Bauweise                 | Nutzungsschablone |
| Zahl der Vollgeschosse | Höhe in m Oberkante (OK) |                   |
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - BD Bodendenkmal

## Nachrichtliche Übernahme

BD Bodendenkmal

## Übersichtskarte Plangebiet o.M.



Quelle: WebAtlasDE BE/BB grau; Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Feb. 2021

## Gemeinde Schwielowsee OT Geltow

## Änderung des Bebauungsplans "Moosweg / Pappeltor"

Fassung vom 3. November 2022

Planungsträger: Gemeinde Schwielowsee  
Potsdamer Platz 9  
14548 Schwielowsee

Planverfasser: SR - Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin