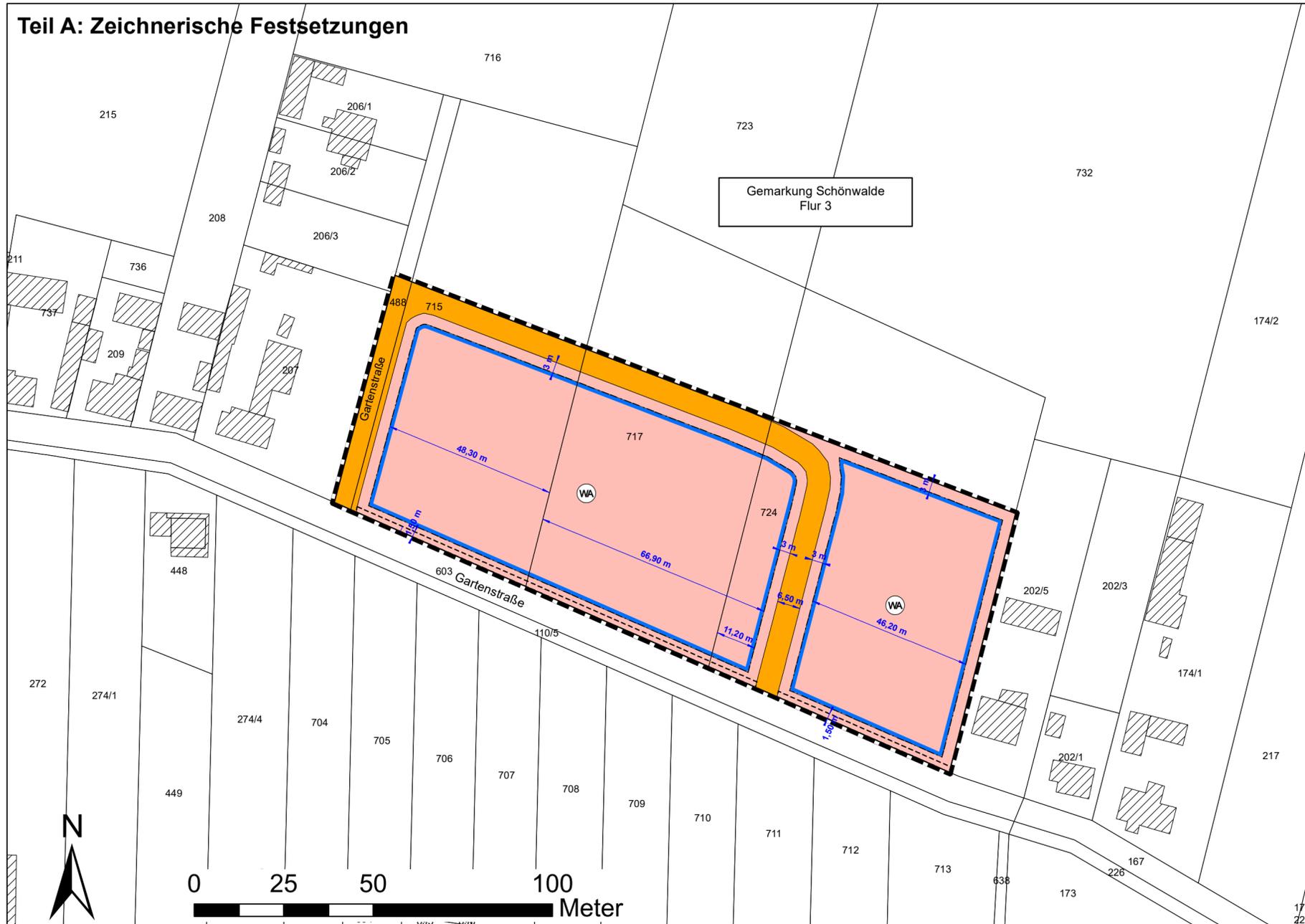


## Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



## Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die nach §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstelle" wird ausgeschlossen.

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

Zulässige Grundflächenzahl = 0,36  
 Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse : 2,0  
 Bei einer zweigeschossigen Bebauung muss das zweite Geschoss als Dachgeschoss mit einer maximalen Drenpelhöhe von 1,20 m errichtet werden.  
 Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 36 Grad zulässig. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke darf 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang der Gartenstraße sind 12 regionale Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 16-18 cm zwischen der südlichen Baugrenze und der Fläche von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu pflanzen und zu erhalten.

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die Errichtung von Schottergärten ist im Geltungsbereich des B-Plans unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich sein und darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

## Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am ..... mit Beschluss Nr. .... als Satzung beschlossen.

Datum/Siegel ..... Amtsdirektor

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt ..... den .....

Datum/Siegel ..... Amtsdirektor

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Datum/Siegel ..... Amtsdirektor

## Hinweise

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

Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden, die Erschließung von Flächen oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

## Legende

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

Allgemeine Wohngebiete

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

### 3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

### 4. Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flurstücksgrenze

Gebäude

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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.

Datum/Siegel ..... öb. Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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])

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Übersichtskarte Plangebiet



**Amt Unterspreewald  
 Schönwalde  
 OT Schönwalde**

## Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a "Wohngebiet an der Gartenstraße"

Planverfasser:  
 HiBU Plan GmbH  
 Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
 15831 Blankenfelde-Mahlow



Maßstab 1: 1000  
 bei Druck auf A2  
 Stand: 10.02.2025