

ORIGINALMASSSTAB 1: 750 (A3)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Nicht zulässig sind:
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
  - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- Abweichend von den weiteren Festsetzungen zum Nutzungskatalog sind Ferienwohnungen, die der Hauptnutzung im Maß der Nutzung untergeordnet sind, im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.
- Im Geltungsbereich ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 1 ist ein Totholzhaufen aus heimischen Laubhölzern, alternativ auch als Pyramide, als Ersatzhabitat für die potenzielle bei der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle vorzufindenden Zauneidechsen anzulegen. Die Fläche ist in Richtung der angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen während der Bauzeit mit Bauzäunen, danach mit einem Reptilienzaun einzuzäunen.
- Bei Auffinden von mehr als fünf Zauneidechsen im Zuge der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle ist die als Ersatzhabitat zu sichernde Fläche M 1 um die südlich angrenzende Fläche mit Bezeichnung M 2 zu erweitern. Die Fläche ist in Richtung der angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen während der Bauzeit mit Bauzäunen, danach mit einem Reptilienzaun einzuzäunen.
- Je Baugrundstück sind jeweils zwei Solitäräume zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 1. Eine Standortbindung besteht nicht.
- Die festgesetzte Maßnahmenfläche M2 und die damit verbundenen Maßnahmen sind zulässig, bis im Zuge der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle keine Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt werden. Als Nachfolgenutzung wird das festgesetzte WA-Gebiet, einschließlich aller auf dieses anzuwendenden weiteren Festsetzungen, auf den Bereich der Fläche M2 erweitert. Innerhalb des Bereichs der Fläche M2 ist dann die unterbrochen (gestrichelt) dargestellte Baugrenze heranzuziehen. Die Baugrenze zwischen den Punkten A und B entfällt dann.

## HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

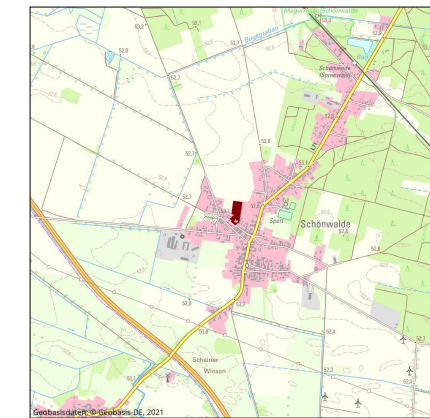
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
- Geschossanzahl (als Maximum)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
- Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- temporäre Baugrenze (siehe Textfestsetzung 9)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Parkplatz  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauNVO
- Abschnittsbezeichnung
- Bemaßung

## ÜBERSICHTSKARTE



Gemeinde  
**Schönwald**  
Bebauungsplan  
"Wohnbebauung Kietz im OT  
Schönwalde"  
Entwurf Januar 2022

Plangeber  
Gemeinde Schönwald  
vertreten durch  
Amt Unterspreewald  
Markt 1  
15938 Golßen

Planverfasser  
Planungsbüro  
**WOLFF**  
architektur- stadt und dörplanning  
Carsten Wolff Robert Wolff GbR  
Bismarckstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wolff.de  
info@planungsbuero-wolff.de