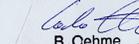


# Bebauungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien OT Wansdorf „WA I - Südliche Erweiterung“

## VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2012... aufgestellt.

Schönwalde-Glien, den 21.12.2012...

  
B. Cehme  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

2.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 22.11.2012... bis zum 23.11.2012... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.11.2012... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schönwalde-Glien, den 09.02.2016...

  
B. Cehme  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

3.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 18.02.2016... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.2016... gebilligt.

Schönwalde-Glien, den 19.02.2016...

  
B. Cehme  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

4.) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.02.2013 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.

Brieselang, den 23.02.2016...

  
R. Fritzsche  
(Unterschrift)  
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

5.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

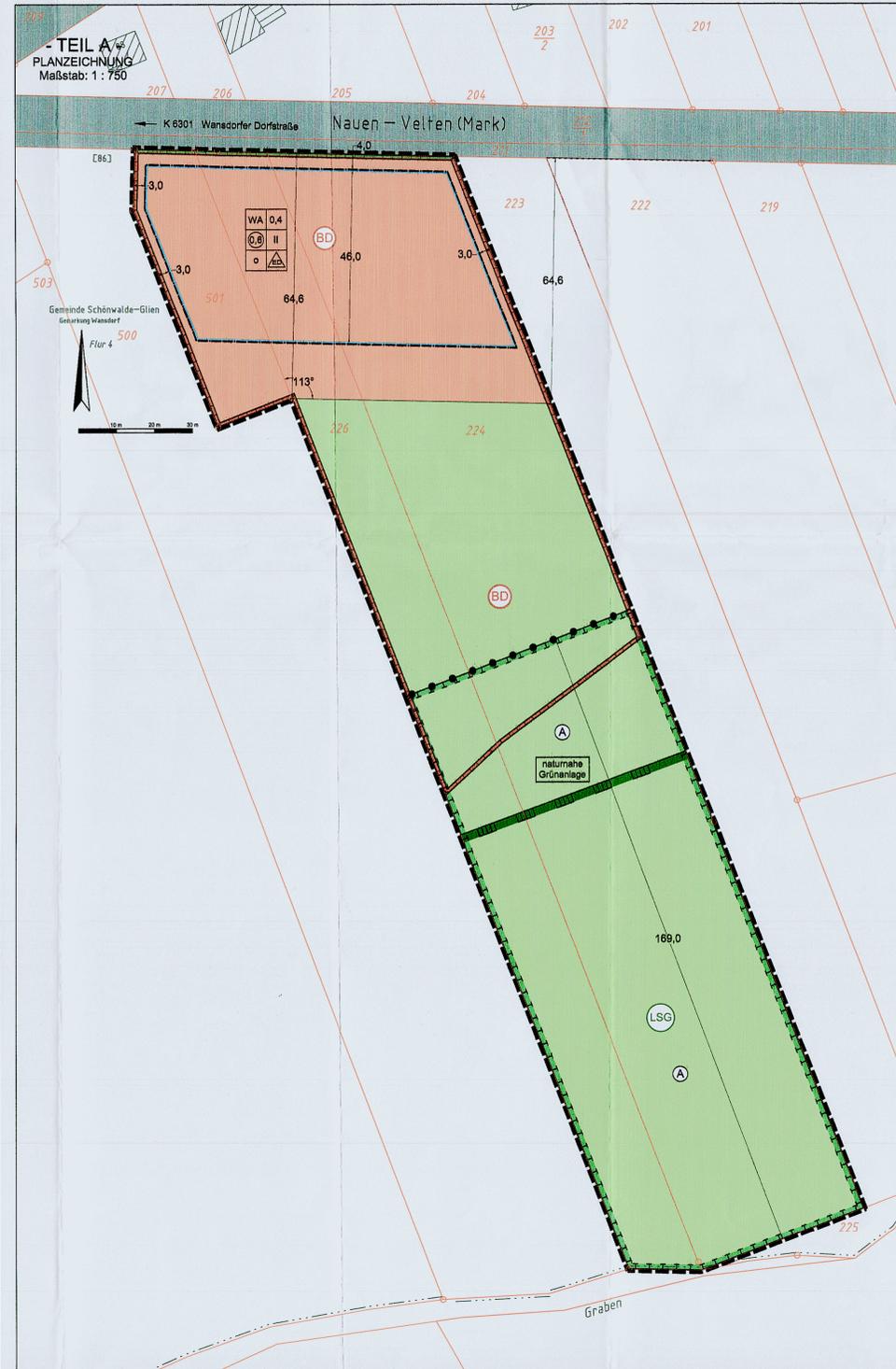
Schönwalde-Glien, den 05.03.2016...

  
B. Cehme  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -

6.) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 21.03.2016... im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Schönwalde-Glien, den 06.04.2016...

  
B. Cehme  
(Unterschrift und Siegel)  
- Der Bürgermeister -



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO						
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)	§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO						
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO						
0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO						
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO						
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO						
(3.)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB						
	Baugrenze	§ 23 BauNVO						
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO						
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO						
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB						
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB						
(14.)	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB						
<b>BD</b>	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: Bodendenkmal Wansdorf Nr. 3 - Siedlungsplatz der Bronzezeit (nachrichtliche Übernahme)	§ 9 Abs. 6 BauGB						
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB						
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB						
	Zweckbestimmung: <u>naturnahe Grünanlage</u>							
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. A	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB						
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts; Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer (nachrichtliche Übernahme)	§ 9 Abs. 6 BauGB						
(15.)	Sonstige Planzeichen							
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB						
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB						
	Planzeichen ohne Normcharakter							
	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0 (Angabe in Meter)							
<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td></tr></table>	1	2	3	4	5	6	Nutzungsschablone	
1	2							
3	4							
5	6							
	Kartengrundlage							
	Flurstücksgrenzen							
	Flurstücksbezeichnung z. B. 160							
	Bestehendes Gebäude							
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets							

## - TEIL B -

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Die Grundfläche der Hauptgebäude darf maximal 200 m² betragen. Die Grundfläche der Hauptgebäude darf auf maximal 280 m² erhöht werden, sofern das jeweilige Gebäude mit nur einem Vollgeschoss errichtet wird.**
- Die Grundfläche der Nebenanlagen darf maximal 100 m² betragen.**
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.**
- Anzahl der Stellplätze und Garagen**
- Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.**
- Private Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“ ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sind zulässig.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb der „Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Fläche A, Größe 10.677 m²) ist das Intensivgrasland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.**
- Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzäunen) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine luft- und wasserundurchlässige Oberfläche bilden (z. B. Betonunterbau, Fugenveruss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.**

## HINWEISE

**Bodendenkmal**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal Wansdorf Nr. 3 „Siedlungsplatz der Bronzezeit“ (Bodendenkmal 50.646). Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einem Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:  
1.) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;  
2.) der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

**Folgende Maßnahmen werden durch Städtebauliche Verträge gesichert:**

**Maßnahmenfläche A**  
Das extensiv genutzte Grünland innerhalb der Fläche A ist in Form einer Mahd oder Beweidung ab 15. Juli des Jahres zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs von Grünland. Die jährliche Zufuhr an Pflanzennährstoffen über Düngemittel, inklusive der Exkremente von Weideweidern, darf je Hektar Grünland die Menge nicht überschreiten, die dem Nährstoffäquivalent des Dunganfalls von 1,4 Großvieheinheiten (GVE) entspricht, ohne chemisch-synthetische Stickstoffdüngemittel und Sekundärdüngemittel, wie z. B. Abwasser, Klärschlamm und Biobiofälle, einzusetzen. Die Umwandlung der Kompensationsfläche in extensives Grünland sollte zeitgleich mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

**Boden- und Grundwasserschutz**  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwassergefährdung hat jeglicher Einsatz von chemischen Düngemitteln- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet zu unterbleiben. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bauaktivität ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

**Gehölzentrümmungen**  
Innerhalb des Plangebiets wurden keine Gehölze vorgefunden. Sollten durch die Grundstückseigentümer Gehölze angepflanzt werden, so ist bei späteren Gehölzentrümmungen zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

**Maßnahmen während der Bauzeit**  
Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

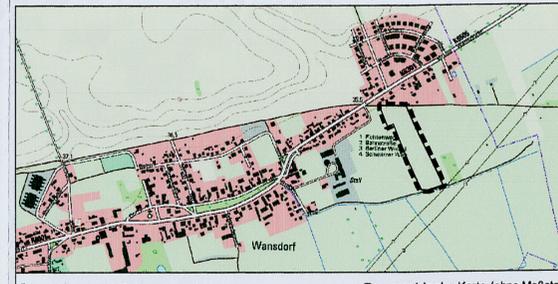
**Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen**  
Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, sind in Bezug auf Lichtemissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:  
1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.  
2. Lichtenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.  
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum.  
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.  
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.  
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die  
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

**Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus**  
Wird in der Dunkelheit eine unvermeidbare Beleuchtung der Baustelle benötigt, so ist diese Beleuchtung so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlt.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, Nr. 39)



## Gemeinde Schönwalde-Glien OT Wansdorf Bebauungsplan „WA I - südliche Erweiterung“

**Planbereich:** Gemarkung Wansdorf  
Flur 4  
Flurstücke 224, 226, 501

**Planungsgrundlage:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 26.02.2013)

**Planungsstand:** Satzungsfassung (Erstellung Februar 2016)

**Planverfasser:**  
  
INGENIEURGESSELLSCHAFT FALKENRÖHRE MBH  
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenröhre mbH - Kappel Str. 26 - 14841 Nauen  
Tel.: 0332/17470-0 Fax: 0332/17470-20