



# Text-Bebauungsplan

Nr. 01

„Dichter und Denker“

der Gemeinde Schönwalde



Landkreis Havelland  
Amt Schönwalde-Glien  
Bauamt/ A. Folgart

Gemeinde Schönwalde  
Sebastian-Bach-Straße 10-12  
14621 Schönwalde

Planfassung: Mai 2003

# **Text-Bebauungsplan Nr. 01 „Dichter und Denker“ der Gemeinde Schönwalde**

*Planfassung Mai 2003*

## **Teil I.**

### ***Text-Bebauungsplan Nr. 01 „Dichter und Denker“***

1. **Rechtliche Grundlagen und Geltungsbereichsabgrenzung - Plangebiet**
2. **Textliche Festsetzungen**
3. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
4. **Verfahren**

## **Teil II.**

### ***Begründung zum Text-Bebauungsplan Nr. 01 „Dichter und Denker“***

1. **Planungsgegenstand**
2. **Begründung der textlichen Festsetzungen**
3. **Auswirkungen auf die Umwelt**
4. **Erschließung**
5. **Gewerbliche Nutzung von Grundstücken**

# **I. Text-Bebauungsplan Nr. 01 „Dichter und Denker“**

## **1. Rechtliche Grundlagen und Plangebiet**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Zugrunde gelegt sind das *Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes (OLGVertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) und die *Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO)* in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.1998 (BGBl. I Seite 82).

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan soll gemäß § 233 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

### **1.2 Festsetzungen zur Geltungsbereichsabgrenzung - Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Schönwalde:

innerhalb der Flur 8 alle Flurstücke,  
innerhalb der Flur 9 alle Flurstücke,  
innerhalb der Flur 10 alle Flurstücke,

Maßgeblich ist derjenige Flurstücksbestand, der im Liegenschaftskataster gemäß § 9 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz vom 28.11.1991 (GVBl. S. 561), geändert durch Artikel 6 des 1. Brandenburger Funktionalreformgesetzes vom 30.06.1994 (GVBl. I S. 230) am 15.10.2002 vorlag.

Der Geltungsbereich umfasst nach Straßenzügen gegliedert folgende Grundstücke:

den Bereich der Grundstücke mit ungeraden Hausnummern Straße der Jugend 1a bis 73,  
alle Grundstücke beidseitig der Heinestraße,  
alle Grundstücke beidseitig der Goethestraße,  
alle Grundstücke beidseitig der Hebbelstraße,  
alle Grundstücke beidseitig der Schillerstraße,  
alle Grundstücke beidseitig der Kleiststraße,  
alle Grundstücke beidseitig der Kurt-Tucholsky-Straße,  
alle Grundstücke beidseitig der Beethovenstraße,  
alle Grundstücke beidseitig der Mozartstraße,  
alle Grundstücke beidseitig der Sebastian-Bach-Straße,  
die Grundstücke Richard-Wagner-Straße 8 bis 42,  
die Grundstücke Unter den Linden 1 bis 50 sowie  
das „Schönwalder Fließ“ einschließlich der unmittelbar angrenzenden Wald- und Grünflächen bis heran an die Schulallee.

Unter der Festsetzung Nr. 2.1 sind die einzelnen Baugrundstücke mit Hausnummer bzw. mit Flurbezeichnung und Flurstücksnummer aufgeführt.



## 2. Textliche Festsetzungen

**2.1** Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist ein *allgemeines Wohngebiet* i.S. des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Das allgemeine Wohngebiet umfasst die nachstehenden, als Baugrundstücke festgesetzten Grundstücke in der Gemarkung Schönwalde. Diese sind mit Hausnummerierung und entsprechender Flurstücksbezeichnung benannt. Eine doppelte Nennung bei Eckgrundstücken ist möglich:

Straße	Haus-Nr.	Flur-Nr.	Flurstück
Beethovenstraße	4	8	56
	5	8	30
	6	8	55
	7	8	31
	8	8	54
	9	8	32
	10	8	53
	11	8	33
	12	8	52
	13	8	34
	14	8	51
	15	8	35
	16	8	50
	17	8	36
	18	8	49
	19	8	37
	20	8	48
	22	8	47
	23	8	39/2
	24	8	46
	26	8	45
	27	9	203/40
Goethestraße	1	9	50
	2	9	32
	3	9	83
	4	9	31
	5	9	84
	6	9	30
	7	9	85
	8	9	27
	9	9	86
	11	9	87
	12	9	23
	13	9	88
	14	9	22
	15	9	89
	16	9	19
	17	9	115
	18	9	18
	19	9	116
	20	9	15
	22	9	14
	24	9	11
	25	9	117
	26	9	10
	27	9	118
	28	9	7
	29	9	135
	30	9	6
	31	9	136
	32	9	3
	33	9	137
	34	9	2
Hebbelstraße	1	9	161
	3	9	159

<b>Straße</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Flur-Nr.</b>	<b>Flurstück</b>
<b>Hebbelstraße</b>	4	9	132
	5	9	158
	6	9	133
	7	9	138
	8	9	134
	9	9	139+205
	10	9	137
	11	9	142
	12	9	2
	14	9	1
<b>Heinestraße</b>	1	10	16
	2	10	9
	3	10	17
	4	10	8
	5	10	18
	6	10	7
	7	10	19
	8	10	6
	9	10	20
	10	10	5
	11	10	21
	12	10	4
	13	10	22
	14	10	3
	15	10	23
	16	10	1
	17	9	66
	18	9	209/65
	18A	9	208/65
	19	9	68
	20	9	70
	21	9	69
	23	9	101
	25	9	102
	27	9	103
	28	9	100
	29	9	104
	30	9	201+203
	31	9	105
	32	9	200+202
	33	9	127
	35	9	128
	36	9	126
	37	9	129
	38	9	131
	39	9	130
	40	9	161
	41	9	162
	42	9	160
	43	9	163
	44	9	156
	45	9	164
	46	9	155
	47	9	165
	48	9	157
	48A	9	204
	49	9	166
	50	9	153
	50A	9	141
	51	9	167
	52	9	154
	53	9	168
	54	9	152
	55	9	169
	56	9	151
	57	9	170
	58	9	150
	59	9	171
	61	9	207/172
<b>Kleiststraße</b>	1	9	100
	2	9	70
	3	9	99
	4	9	71
	5	9	98

Straße	Haus-Nr.	Flur-Nr.	Flurstück
Kleiststraße	6	9	72
	7	9	97
	8	9	73
	9	9	96
	10	9	74
	11	9	95
	12	9	75
	13	9	94
	14	9	76
	15	9	93
	16	9	77
	17	9	92
	18	9	78
	19	9	91
	20	9	79
	21	9	90
	22	9	80
	23	9	87
	24	9	81
	26	9	82
	28	9	86
Mozartstraße	1	8	11
	2	8	27
	3	8	12
	4	8	26
	5	8	13
	6	8	25
	7	8	14
	8	8	24
	9	8	15
	10	8	23
	11	8	16
	12	8	22
	13	8	18
	14	8	21
	15	8	19
	16	8	20
Richard-Wagner-Str	7/9	10	16
	8	10	15
	10	10	14
	12	10	13
	11/13	10	9
	14	10	12
	15/17	8	112/2+3
	16	8	109
	18	8	108
	19	8	115/2+3
	20	8	107
	21	8	116
	22	8	106
	23	8	117
	24	8	105
	25	8	118
	25A	8	119
	26	8	104
	27	8	121
	27A	8	120
	28	8	103
	29	8	122
	30	8	102
	31	8	123
	32	8	101
	34	8	100
Schillerstraße	1	9	126
	2-4	9	200+202
	3	9	125
	5	9	124
	6	9	108
	7	9	123
	8	9	109
	9	9	122
	10	9	110
	11	9	121

Straße	Haus-Nr.	Flur-Nr.	Flurstück
Schillerstraße	12	9	111
	13	9	120
	14	9	112
	15	9	119
	16	9	113
	17	9	117
	18	9	114
	20	9	116
Seb.-Bach-Straße	1	8	73
	2	8	72
	3	8	76
	4	8	69
	5	8	77
	6	8	68
	7	8	78
	8	8	67
	9	8	79
	10	8	66
	11	8	80
	12	8	65
	13	8	81
	14	8	64
	15	8	82
	16	8	63
	17	8	83
	18	8	62
	19	8	84
	20	8	61
	21	8	85
	22	8	60
	23	8	86
	24	8	59
	25	8	87
	26	8	58
	27	8	88
	28/30	8	57
	29	8	89
	31	8	90
	32/34	8	56
	33	8	91
	35	8	92
	37	8	93
	38	8	30
	39	8	94
	40	8	29
	41	8	95
	42	8	28
	43	8	156
	44	8	27
	45	8	97+155
	46	8	11
	47	8	98
	49	8	157/99
	51	8	100
Straße der Jugend	1a	8	139/2
	1	8	75
	3	8	74
	5	8	73
	7	8	72
	9	8	71
	11	8	70
	13	8	44
	15	9	201/195
	17	9	204/39
	19	9	38
	21	9	37
	23	9	35
	25	9	34
	27	9	29
	29	9	28
	31	9	25
	33	9	24
	35	9	21
	37	9	20

<b>Straße</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Flur-Nr.</b>	<b>Flurstück</b>
Straße der Jugend	39	9	17
	41	9	16
	43	9	13
	45	9	12
	47	9	9
	49	9	8
	51	9	5
	53	9	4
	55	9	1
	57	9	143
	59	9	144
	61	9	145
	63	9	146
	65	9	147
	67	9	148
	69	9	149
	71	9	150
	73	9	207/112
Tucholskystraße	1	9	51
	2	9	49
	3	9	50
	4	9	48
	5	9	32
	6	9	45
	7	9	33
	8	9	44
	9	9	34
	10	9	36
	12	9	35
Unter den Linden	2/4	9	203/40
	3	8	43
	5	8	42
	6	9	41
	7	8	41
	8	9	42/1+2
	9	8	40
	10	9	43
	11	8	38
	12	9	46
	13	8	20
	14	9	47
	15	8	19
	16	9	49
	17	8	17
	18	9	51
	19	8	5
	20	9	52
	21	8	4
	22	9	53
	24	9	54
	26	9	55
	28	9	56
	29	8	128
	30	9	57
	31	8	129
	32	9	58
	33	8	130
	34	9	59
	35	8	132/1
	36	9	60
	37	8	132/2
	38	9	61
	39	8	133
	40	9	62
	41	10	2
	42	9	63
	43	10	1
	44	9	64
	46	9	209/65
	47	10	24
	48	9	66
	49	10	24
	50	9	67



**2.2** 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

2. Für die Baugrundstücke Straße der Jugend sind diese mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 160 m<sup>2</sup> für den Hauptbaukörper zulässig, im übrigen Plangebiet mit einer Gesamtgrundfläche Hauptbaukörper von höchstens 140 m<sup>2</sup> (Ausnahmen werden unter der Festsetzung Nr. 2.4 geregelt).

3. Bauliche Anlagen i.S. des § 19 Absatz 4 Ziffer 1 BauNVO (hier: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind auf den Baugrundstücken mit einer möglichen Gesamtgrundfläche bis zu 160 m<sup>2</sup> für den Hauptbaukörper (an der Straße der Jugend) bis max. 60 m<sup>2</sup> und auf den Baugrundstücken mit einer möglichen Gesamtgrundfläche bis zu 140 m<sup>2</sup> für den Hauptbaukörper (alle übrigen Baugrundstücke) bis max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

4. Die Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss errichtet werden.

5. Die Zahl der Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden mit zulässigen 140 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche wird mit „2“, die der Gebäude mit zulässigen 160 m<sup>2</sup> mit „3“ begrenzt.

**2.3** Es gilt die offene Bauweise.

**2.4** Im Plangebiet müssen die Baugrundstücke entsprechend den ortsüblichen Grundstücksgößen mindestens 750 m<sup>2</sup> groß sein. Ausnahmsweise können Einzelhäuser i.S. der Festsetzung 2.2 Nr. 1 mit einer Gesamtgrundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> für den Hauptbaukörper auf folgenden Grundstücken zugelassen werden:

Flur 8	Flurstück 17	Unter den Linden 17	mit 702 m <sup>2</sup>
	Flurstück 23	Mozartstraße 10	mit 741 m <sup>2</sup>
	Flurstück 112/2	Richard-Wagner-Str. 15/17	mit 647 m <sup>2</sup>
	Flurstück 115/2	Richard-Wagner-Str. 19	mit 642 m <sup>2</sup>
	Flurstück 115/3	Richard-Wagner-Str.	mit 562 m <sup>2</sup>
Flur 9	Flurstück 116	Goethestraße 19	mit 724 m <sup>2</sup>
	Flurstück 203/40	Unter den Linden 2-4/ Beethovenstr. 27	mit 510 m <sup>2</sup>
	Flurstück 208/65	Heinestraße 18A	mit 504 m <sup>2</sup>
	Flurstück 209/65	Heinestraße 18	mit 504 m <sup>2</sup>

**2.5** Die Dächer der zu errichtenden Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf 25° nicht unterschreiten, 48° nicht überschreiten. Die Dächer sind in den Farben *rot*, *grau* oder *anthrazit* in allen RAL-Bereichen sowie *grün* in den RAL-Farben 6001, 6002, 6028 und 6029 einzudecken.

**2.6** Auf den Baugrundstücken sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**2.7** Folgende Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits als **öffentliche Verkehrsflächen** gewidmet und werden hier als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt:

Beethovenstraße	Flur 8	Flurstück 144
	Flur 9	Flurstück 202/40
Goethestraße	Flur 9	Flurstück 187
Hebbelstraße	Flur 9	Flurstück 186
Heinestraße	Flur 9	Flurstücke 178 bis 183
	Flur 10	Flurstücke 25 und 29
Kleiststraße	Flur 9	Flurstücke 184 und 189
Kurt-Tucholsky-Straße	Flur 9	Flurstück 191/1
Mozartstraße	Flur 8	Flurstück 145
Richard-Wagner-Straße	Flur 8	Flurstücke 134/1, 148/1, 150
	Flur 10	Flurstücke 10, 11, 28/1
Schillerstraße	Flur 9	Flurstücke 185 und 188
Sebastian-Bach-Straße	Flur 8	Flurstücke 137, 138, 143
Straße der Jugend	Flur 8	Flurstück 205/173 (tlw.)
Unter den Linden	Flur 9	Flurstücke 197/1 und 194/1

**2.8** Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flurstücke als Fläche für Wald festgesetzt:

Waldfläche: Flur 8, Flurstücke 3/1, 6/1, 9, 10, 124, 125, 126, 127, 139/3 und 141/1  
Flur 9, Flurstück 176/1, 205/173 (teilweise)

**2.9** Im Plangebiet werden nachstehend genannten Flurstücke als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Ziffer 20 BauGB) festgesetzt:

Flur 8 Flurstücke 151, 152, 153  
Flur 9 Flurstücke 198, 199

**2.10** Im Plangebiet ist pro volle 150 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung in der jeweils geltenden Fassung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen.

#### Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

**2.11** Entlang der Grundstücke an der Straße der Jugend werden bei Errichtung von Bauvorhaben im Abstand von mehr als 15 m bis zur Straßenmitte der Straße der Jugend Schalldämm-Maße von 40dB (A) für die eine der Lärmquelle (Straße der Jugend) direkt zugewandte Gebäudeseite einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen bzw. von 35 dB (A) für die seitlichen Außenbauteile festgesetzt. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind Schalldämm-Maße von 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) einzuhalten.



### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### 3.1 Waldflächen mit Möglichkeit einer Umwandlung in Bauland

Nach Information der Unteren Forstbehörde Alt Ruppin, Außenstelle Borgsdorf sind zum Zeitpunkt der Beurteilung (Stand Januar 2003) neben den unter der textlichen Festsetzung Nr. 2.8 genannten und als Wald festgesetzten Flurstücke die folgenden ebenfalls mit Wald bestockt und unterliegen somit dem Landeswaldgesetz (LWaldG):

Flur 8	Flurstück 48	Beethovenstr. 20,
	Flurstück 49	Beethovenstr. 18,
	Flurstück 120	Richard-Wagner-Str. 27A,
	Flurstück 121	Richard-Wagner-Str. 27,
	Flurstück 150	Straßenverkehrsfläche/ „Anger“ an der Richard-Wagner-Straße,
Flur 9	Flurstück 1	Hebbelstr. 14,
	Flurstück 2	Hebbelstr. 12,
	Flurstück 43	Unter den Linden 10,
	Flurstück 46	Unter den Linden 12,
	Flurstück 70	Kleiststr. 2,
	Flurstück 71	Kleiststr. 4,
	Flurstück 167	Heinestr. 51
Flur 10	Flurstück 12	Richard-Wagner-Str. 14,
	Flurstück 13	Richard-Wagner-Str. 12,
	Flurstück 15	Richard-Wagner-Str. 8,
	Flurstück 16	Richard-Wagner-Str. 7/9.

Zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsartenänderung im Sinne des Planungsziels Wohnhausbebauung entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist vom Grundstückseigentümer ein formgebundener Waldumwandlungsantrag bei der unteren Forstbehörde zu stellen. Vorbehaltlich der Zustimmung der im Verfahren zu beteiligenden unteren Naturschutzbehörde kann eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart in Aussicht gestellt werden.

Um die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung und den damit verbundenen Verlust der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes auszugleichen, fordert die untere Forstbehörde in der Regel eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis von 1:2.

#### 3.2 Geschützte Biotop gemäß Kataster des Landesumweltamtes, Abt. Naturschutz

Im östlichen Plangebiet (Flurstück 141/1 der Flur 8, im Bereich unmittelbar an der Straße der Jugend und östlich des „Schönwalder Fließes“ bis an die Schulallee) befinden sich nach § 32 BbgNatSchG geschützte „Eichen-Hainbuchen-Wälder feuchter bis frischer Standorte“ (Kartierungsnummern 17 und 18; siehe Anlage). Der gesamte Bereich entlang des „Schönwalder Fließes“ und damit auch der geschützte Biotop sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 3.3 Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes könnten sich Bodendenkmale befinden. Gemäß „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 besteht Meldepflicht nach Auffinden von Bodendenkmalen. Das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, und die untere Denkmalschutzbehörde sind bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben zu beteiligen.

### **3.4 Hinweise zur Kampfmittelbelastung der Grundstücke**

Durch den Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln belastet sein kann.

Sollte in den Auflagen zu erteilten Baugenehmigungen von der Bauaufsichtsbehörde nichts anderes gefordert werden, kann der Bauherr wegen möglicher Munitionsverseuchung von der Möglichkeit Gebrauch machen, eine Anfrage beim Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zu stellen.

### **3.5 Hinweise zu Baumfäll- und Schnittmaßnahmen**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Baumfäll- und Schnittmaßnahmen sind gemäß § 34 BbgNatSchG zum Schutz der Nist-, Brut und Lebensstätten in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

Bei Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gemäß § 32 BbgNatSchG geschützter Biotope führen können, ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 36 BbgNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Entsprechendes gilt für die nach § 31, § 33, § 34 und § 35 BbgNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Schönwalde, im Mai 2003



