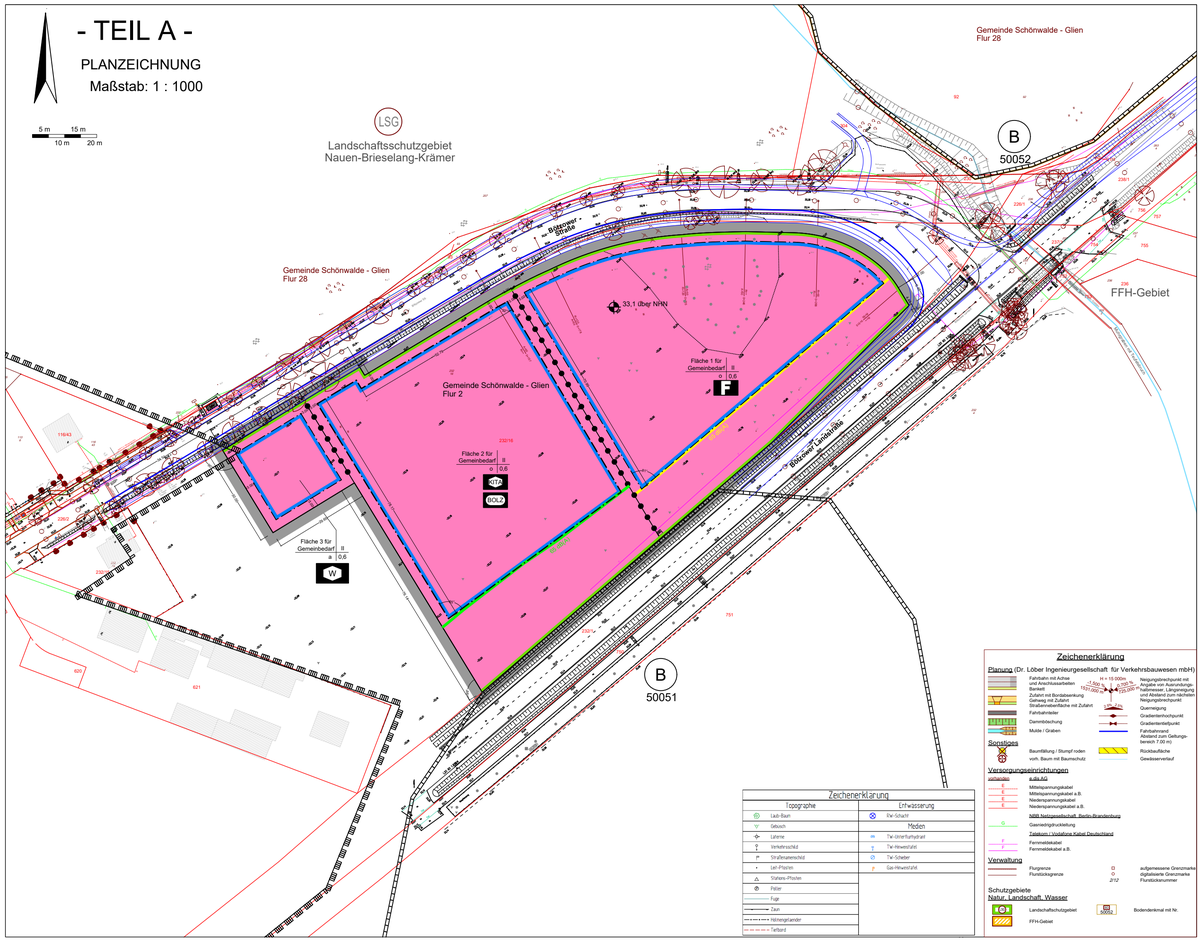
- TEIL A -

PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1 : 1000



Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Das Flurstück 232/16 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer". Es gilt die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vom 26.06.2007.

Eingriff- und Ausgleich gemäß HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung)

Kann der Ausgleich des Eingriffs durch das Vorhaben nicht vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden, sind weitere externe Flächen für den Ausgleich nachzuweisen.

Einsichtnahmemöglichkeit Rechtsvorschriften und Normen

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannten Rechtsvorschriften und Normen liegen in der Stadt Nauen (Fachbereich Bau) zur Einsichtnahme bereit.

Bodendenkmal

Im Bereich des Vorhabens selbst sind bisher keine Bodendenkmale bekannt geworden, doch besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung. In der Nähe liegen die Bodendenkmale (50051 u. 50052), deren konkrete Ausdehnung unbekannt ist. Bei dem Bodendenkmal Nr. 50051 handelt es sich einen Rast- und Werkplatz des Mesolithikums, eine Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie eine Siedlung der Urgeschichte; bei dem Bodendenkmal Nr. 50052 handelt es sich um eine Wüstung des deutschen Mittelalters, ein Gräberfeld der Eisenzeit sowie einen Rast- und Werkplatz des Mesolithikums. Die Bodendenkmallistenführung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ist ein dynamischer Prozess und nicht abgeschlossen (§ 3 BbgDSchG). Daher ist grundsätzlich sowohl mit noch nicht bearbeiteten bekannten Bodendenkmalen als auch überall mit der Entdeckung bislang noch nicht aktenkundig gewordener Bodendenkmale zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des amtlichen Lageplans 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

   Königswusterhausen,

   (Siegel) (Unterschrift)
   - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

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

   Schönwalde-Glien,

   (Unterschrift und Siegel)
   - Der Bürgermeister -

3. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am in Kraft getreten.

   Schönwalde-Glien,

   (Unterschrift und Siegel)
   - Der Bürgermeister -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Bolz — Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Wohnungslosenunterkunft

KiTA — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Kindertagesstätte

F — Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

33,1 m über NN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

18.00 — Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 18,0 (Angabe in Meter)

Isolinie 65 dB(A)
Verkehrslärm Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Isolinie 64 dB(A)
Verkehrslärm Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1. Art der Nutzung mit Nummerierung; 2. Zahl der Vollgeschosse; 3. Bauweise; 4. Grundflächenzahl

Nachrichtliche Übernahme

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: Landschaftsschutzgebiet "Nauen-Brieselang-Krämer"

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB) (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

B — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Bodendenkmale 50051 und 50052

-TEIL B-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB; § 5 Abs. 2 Nr. 2a; § 4 BauNVO

1.1 Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt:

Feuerwehr

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Kindertagesstätte
- Unterkünfte für Wohnungslose

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Bolzplatz

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO

2.1 Auf der Fläche 1 für Gemeinbedarf ist ein Schlauchturm mit einer Gesamthöhe von maximal 20 m zulässig. Dabei ist der im Plangebiet festgesetzte Höhenbezugspunkt anzunehmen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

3.1 Für die Fläche 3 für Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Die längste Seite baulicher Anlagen darf 10 m nicht überschreiten.

4. Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

5.1 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

5. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w,ges = La - KRaumart

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

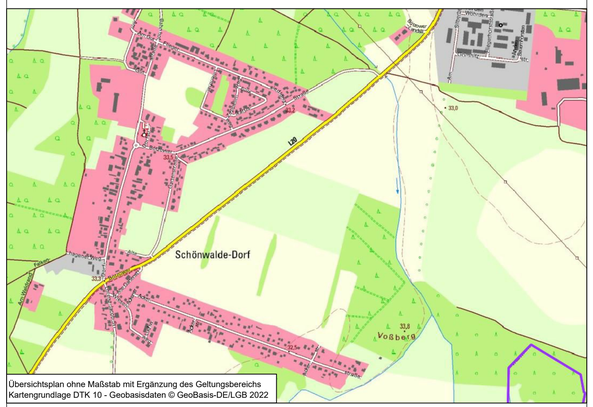
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind für Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Gemeinde Schönwalde-Glien, Bebauungsplan Nr. 36 "Neues Feuerwehr-Depot Schönwalde-Dorf", Schallimmissionsprognose Verkehrs, Anlagen- und Sportlärm" vom 31.10.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann in begründeten Fällen abgewichen werden, z. B. wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Gemeinde Schönwalde-Glien

Bebauungsplan Nr. 36
"Neues Feuerwehrdepot Schönwalde-Dorf"



Übersichtsplan ohne Maßstab mit Ergänzung des Geltungsbereichs
Kartengrundlage DTK 10 - Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB 2022

Rechtsgrundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Planbereich: Gemarkung Schönwalde
Flur 2
Flurstück 232/16 (tlw.)

Planungsgrundlage: Amtlicher Lageplan (01.2022)
Vermessungsbüro Günther GmbH, Bahnhofstraße 7c, 15711 Königs Wusterhausen

Planungsstand: Satzungsfassung (zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht)
13.02.2025

Planverfasser:

IGF
IngenieurGesellschaftFalkenrehde mbH
Geschwister-Scholl-Straße 53 - 14471 Potsdam - Tel: 0331 740363 50