



### Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" gemäß §3 BauNVO festgesetzt. In dem Reinen Wohngebiet sind gemäß §3 Abs. 3 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind 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. 1 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke darf 800 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 je Grundstück zwei regionale Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 12 bis 16 cm zwischen der südlich 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 Leitungsrechte**

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

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt.

.....  
 (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

### Legende

**1. Art der baulichen Nutzung**

Reines Wohngebiet

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**

Örtliche Verkehrsflächen

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

### 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

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



**Amt Unterspreewald  
 Schönwalde  
 OT Schönwalde**

### B-Plan "Wohngebiet an der Gartenstraße"

Maßstab 1: 1000  
 bei Druck auf A2

Entwurf  
 Stand: 28.04.2023