

Textliche Festsetzungen
Mit Rechtskraft des Planes treten alle bisherigen Satzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

Bauweise
TF 1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.
§ 22 Abs. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen
TF 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und deren Zufahrten, als auch Wege zur Erschließung der zulässigen Nutzungen zulässig.
§ 23 Abs. 3 BauNVO
TF 2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dächer um maximal 0,8 m überschritten werden.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Immissionsschutz
TF 3 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 40 dB(A) für 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 45dB(A) bzw. 40 dB(A) einzuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
TF 4.1 Je begonnene 500 m² Gemeinbedarfsfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Rasen der Pflanzliste C und/ oder Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Spielanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 4.3 Mauern werden zur Einfriedung des Grundstücks ausgeschlossen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 4.4 Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 4.5 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzraben) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenvergruss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 4.6 Als Ausgleich für den Verlust der Niststätte der Blaumeise ist vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) ein Nistkasten für Blaumeisen an einem Baum fachgerecht anzubringen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TF 4.7 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Örtliche Bauvorschriften
TF 5 Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchbepflanzungen und/ oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune bzw. Zäune von maximal 1,4 m Höhe zulässig.
§ 87 BbgBO

Hinweise
Sollten bei Erdarbeiten **Bodendenkmalstrukturen** (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Bei **Gehölzentrümmungen** im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (**CEF-Maßnahme**), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlnistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangene Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflugslochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/ Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Arterxperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/ Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/ Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/ Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbefallung kann durch eine Benäzung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubs entgegengewirkt werden.

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg sollten folgende bewährte **Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen** beim Menschen durchgeführt werden:
1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z.B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z.B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z.B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z.B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o.Ä.) verhindert werden.
Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:
1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung 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.

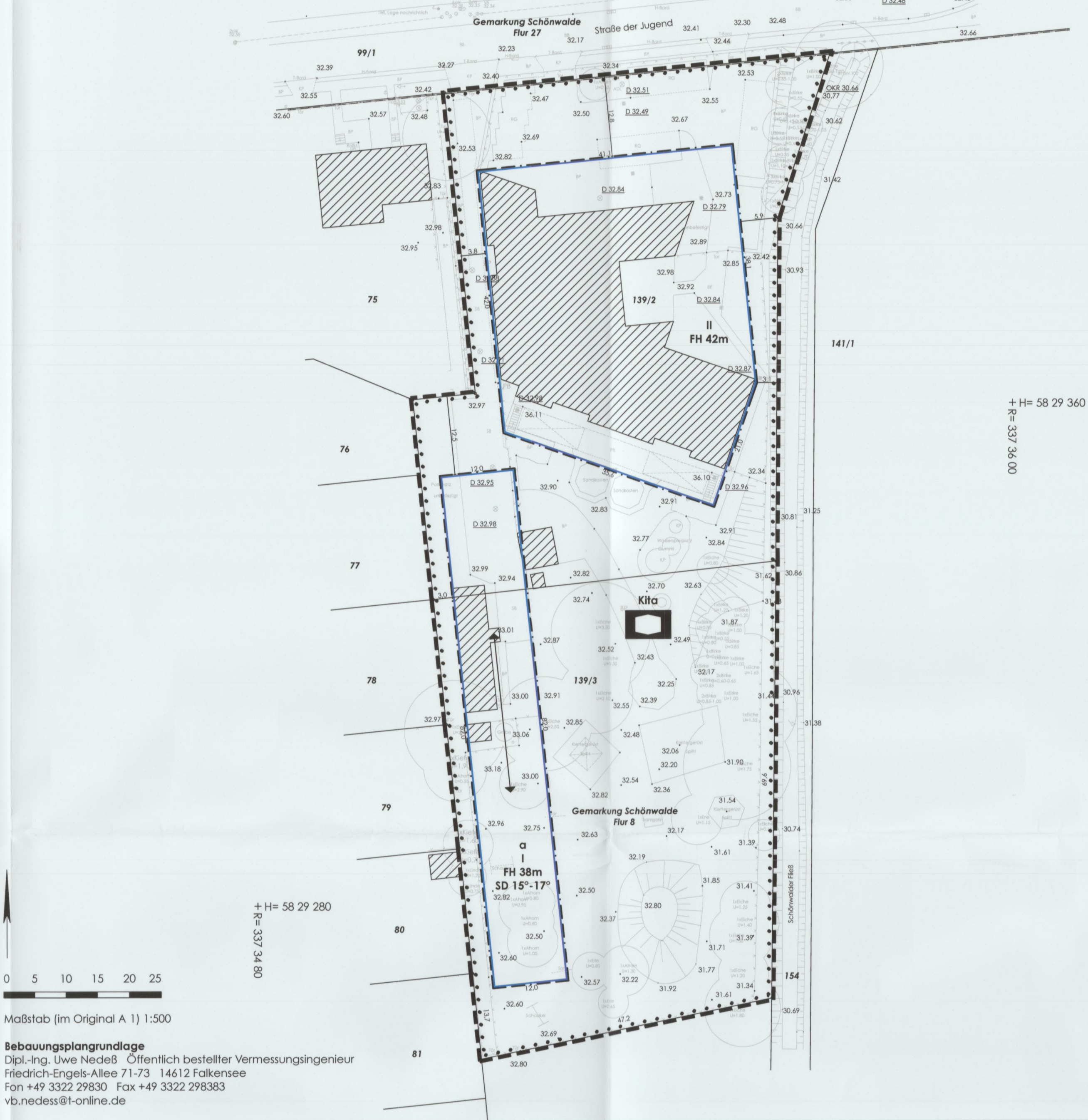
Wird in der Dunkelheit eine **Beleuchtung der Baustelle** benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist vorzugsweise innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit 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.

Die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Schönwalde-Glien ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Schönwalde-Glien ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Planzeichnung



Nachrichtliche Übernahmen
Das Plangebiet grenzt im Osten an den Schönwalder Fließ, einem Gewässer II. Ordnung. Die Regelungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) hinsichtlich Anlagen an Gewässern sind zu beachten.

Pflanzlisten
(G=großkronig, K=kleinkronig, H=Hecke)

Pflanzliste A - Bäume
Acer campestre, Feld-Ahorn (K/H)
Acer platanoides i.S., Spitz-Ahorn (G)
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn (G)
Carpinus betulus, Hainbuche (K/H)
Fraxinus excelsior, Esche (G)
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer (K)
Quercus petraea, Trauben-Eiche (G/H)
Quercus robur, Stiel-Eiche (G/H)
Salix alba, Silber-Weide (G)
Sorbus aucuparia, Eberesche (K/H)
Sorbus torminalis, Elsbeere (K/H)
Tilia cordata, Winter-Linde (G/H)
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde (G)
Ulmus laevis, Flatter-Ulme (G/H)
Ulmus minor, Feld-Ulme (K/H)

Pflanzliste B - Sträucher
Acer campestre, Feld-Ahorn (H)
Carpinus betulus, Hainbuche (H)
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel (H)
Corylus avellana, Haselnuss (H)
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn (H)
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn (H)
Euonymus europaea, Gem. Spindelstrauch (H)
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche (H)
Prunus spinosa, Schlehe (H)
Rhamnus cathartica, Purgier-Kreuzdorn (H)
Rosa canina, Hunds-Rose (H)
Rosa corymbifera, Hecken-Rose (H)
Rosa rubiginosa, Wein-Rose (H)
Rubus fruticosus, Wild-Brombeere (H)
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (H)
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball (H)

Pflanzliste C - Rasen/ Wiese
Rasensaatgutmischung RSM 8.1 Biotopfläche mit Artenotypen, die in der Region heimisch sind, mit einem Anteil von ca. 30 % Kräutern

Rechtliche Grundlagen
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, Nr. 19, S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 38)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)

Planzeichenerklärung

Fläche für den Gemeinbedarf

 Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

 Baugrenze § 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

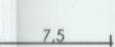
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse z.B. 2 Vollgeschosse § 87 BbgBO

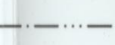
FH 42m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 § 87 BbgBO

SD 15°-17° Satteldach mit zulässiger Dachneigung in Grad § 87 BbgBO

 Firstrichtung § 87 BbgBO

 Längenbemaßung in Meter

Nachrichtliche Darstellungen

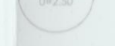
 Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

139/2 Flurstücksnummer z.B. Flurstück 139/2

 Bestandsgebäude

 Bestandsbaum mit Bezeichnung und Stammumfang

 Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016

Bebauungsplan Nr. 33 "KITA Sonnenschein"
Gemeinde Schönwalde-Glien

Satzung
September 2020



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 "KITA Sonnenschein"

Gemeinde Schönwalde-Glien
Berliner Allee 7 14621 Schönwalde-Glien
Fon +49 3322 248430 Fax +49 3322 248455
bauamt@gemeinde-schoenwalde-glien.de