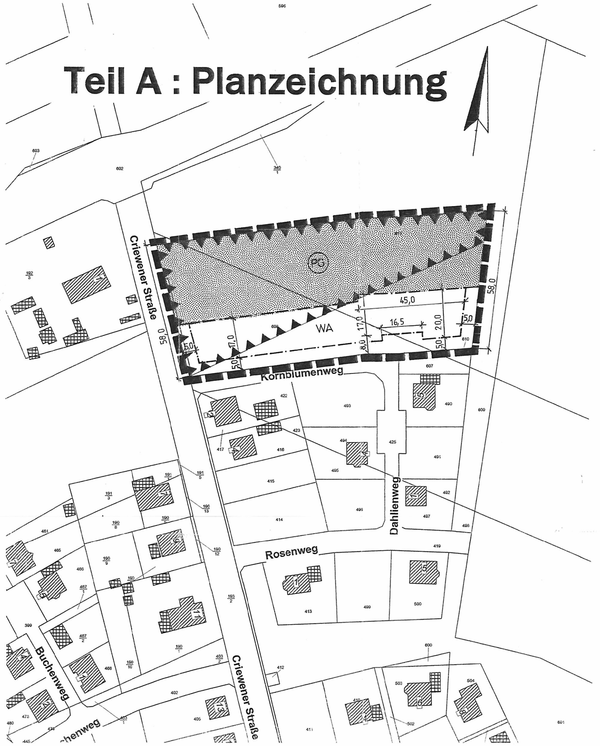
Teil A : Planzeichnung



Planzeichenerklärung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

BAUWEISE , BAULINIE , BAUGRENZE

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Teil B : Text

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf und der Drempel nicht höher als 1,00 m ist.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO

3. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

5. Carports und Garagen sind in dem Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Bei je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25a BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

7. Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht eindeutig der Landesstraße L 284 abgewandt sind, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.
(geforderte Schalldämmmaß des Fensters: $R'_{w,ges}$ = 30 dB, geforderte Schallschutzklasse des Fensters nach VDI 2718; SK = 2)
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. Balkone und Terrassen sind nur auf den lärmabgewandten Seiten zu errichten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Im allgemeinem Wohngebiet (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 qm Baugebietsfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b Abs. 1a BauGB

10. Fassadenabschnitte von Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt eine Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 1a BauGB

11. Für Neupflanzungen sind Bäume ab einem Mindeststammumfang von 12/14 cm anrechenbar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Salix rubens	Hohe Weide
Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Ulmus glabra	Bergulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Ulmus laevis	Flatterulme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Birne
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Cydonia oblonga	Quitte
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus cerasus	Sauerkirsche
Salix alba	Silberweide	Prunus domestica	Pflaume

Sträucher

Comus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus laevigata agg. zweigriffliger		Rosa cania agg.	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn eingriffliger Weißdorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Euonymus europaea	Gemeiner Efeu	Rubus fruticosus	gewöhnl. Brombeere
Hedera helix	Gem. Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	gewöhnl. Schneeball
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe	sowie alle Arten an Obstgehölzen	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. IS. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. IS. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. IS. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. IS. 2833)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. IS. 350) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S.74).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.IS. 74)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder vom 16. Juni 2005 (Beschluss- Nr. 250/12/05). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster" am 13. Juli 2005 erfolgt.

Schwedt/Oder, den 6.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben auf der Grundlage des § 3 Abs.1 BauGB vom 15. September 2005 bis zum 20. Oktober 2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder im Rathaus, Lindenallee 25 – 29 in der dritten Etage,
montags bis donnerstags von 07:00 bis 18:00 Uhr
sowie freitags von 07:00 bis 12:00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster" am 14. September 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, den 6.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

3. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 13. September 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Fristsetzung bis zum 20. Oktober 2005 gegeben worden.

Schwedt/Oder, den 6.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schwedt/Oder, den 6.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat am 25. Januar 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schwedt/Oder, den 6.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teil A Planzeichnung, Teil B Text), die Begründung mit integriertem Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 1. März 2007 bis zum 2. April 2007 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, im Rathaus, Lindenallee 25 - 29 in der dritten Etage während folgender Zeiten
montags bis donnerstags von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr
freitags von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr
sowie im Ortsteil Zützen, Zützener Dorfstraße 8
dienstags von 15:45 Uhr bis 16:45 Uhr
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster" am 14. Februar 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, den 6.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

7. Gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 5. März 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Fristsetzung bis zum 12. April 2007 gegeben worden.

Schwedt/Oder, den 6.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage (ALK der Stadt Schwedt/Oder, Stand August 2005) enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, den 13.05.08

(Siegel) LANDESBETRIEB VERMESSUNG UND GEOINFORMATION BRANDENBURG DIENSTSTELLE PRENZLAU DER LANDRAT

Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.02.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt/Oder, den 26.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.02.2008 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 07.02.2008 gebilligt.

Schwedt/Oder, den 26.05.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.06.2008, Az.: 631-09.12.008 ~~(mit Nebenbestimmungen und Hinweisen)~~ erteilt.

Schwedt/Oder, den 4.08.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

i. V.
Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... , Az.: ..... bestätigt.

Schwedt/Oder, den .....

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt/Oder, den 4.08.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

i. V.
Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.08.2008 im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 33, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.08.2008 in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den 14.08.2008

(Siegel) STADT SCHWEDT/ODER LANDKREIS UCKERMARK

i. V.
Der Bürgermeister

Stadt Schwedt/Oder
Ortsteil Zützen

(Siegel) LANDKREIS UCKERMARK DER LANDRAT

Ki.06.2008

Bebauungsplan „Kornblumenweg"

Satzung

Maßstab 1:1000 **Stand: November 2007**