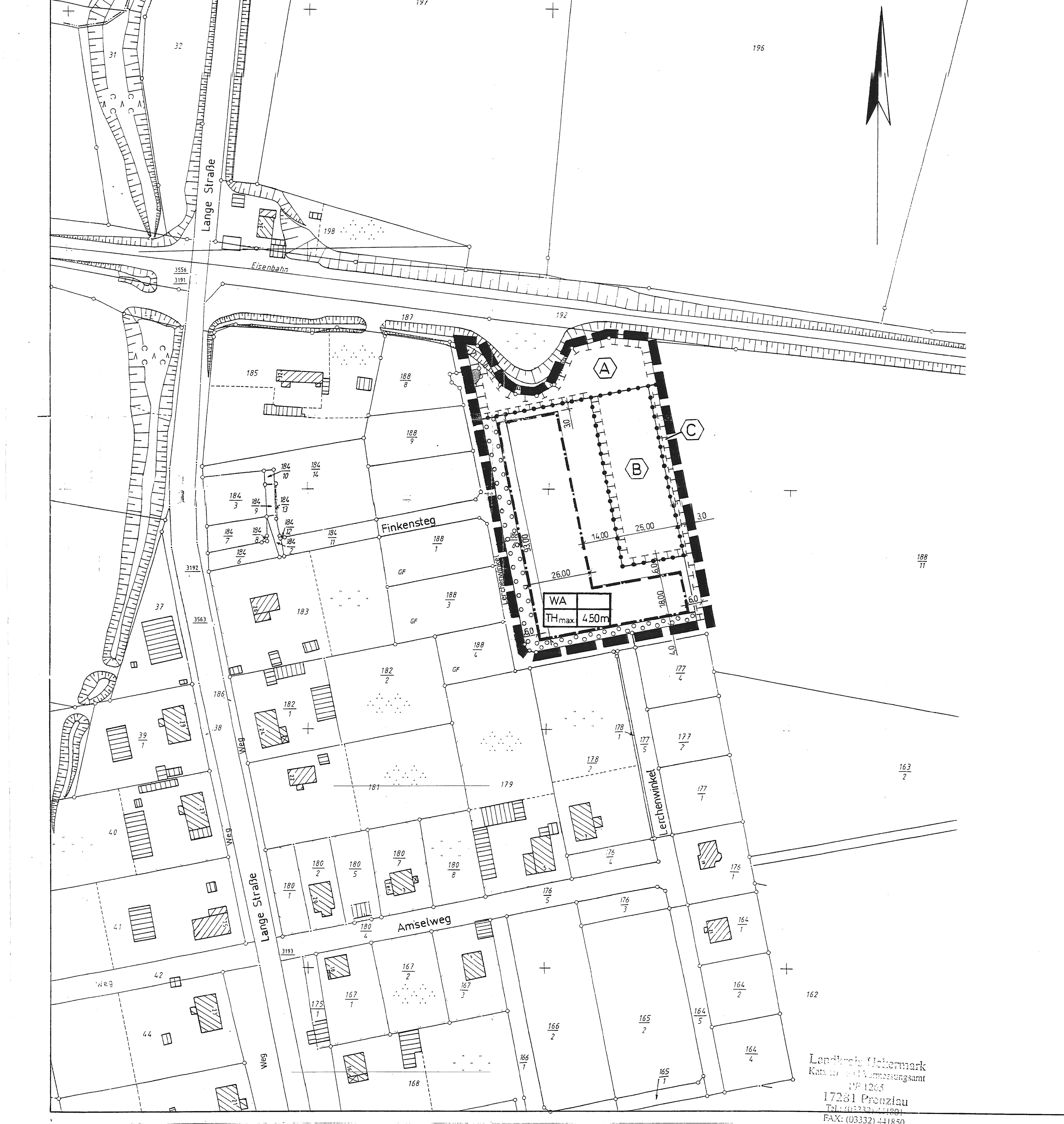
Flur 34

Teil A : Planzeichnung



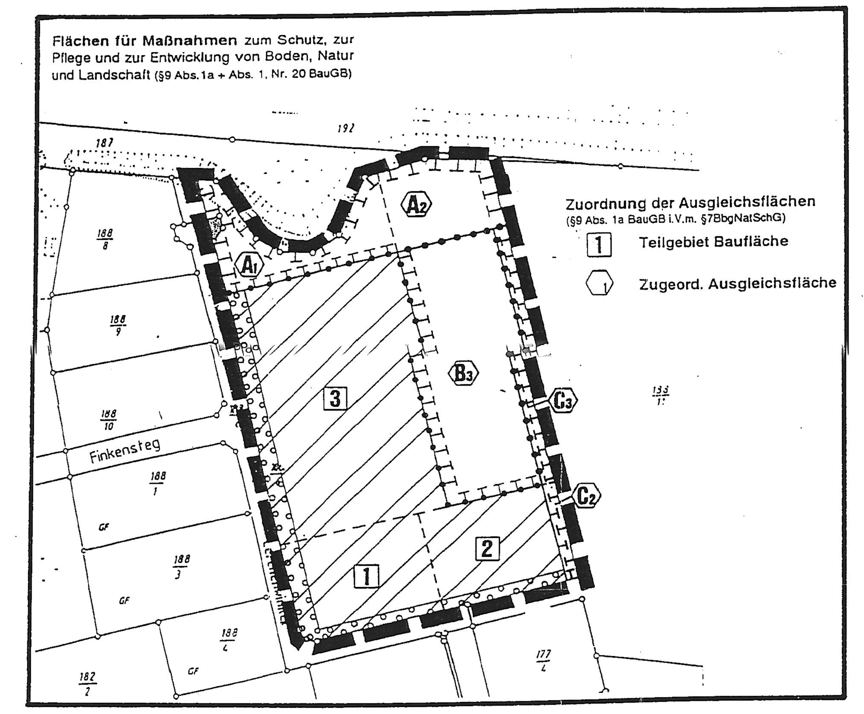
Landkreis Uckermark
Kataster- und Vermessungsamt
PF 1265
17281 Prenzlau
FAX: (03332) 441850

Teil B : Text

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Für das allgemeine Wohngebeit WA wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
3. **Dichte Gehölzpflanzungen**: Die **Flächen A** sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 50 m² Fläche sind 1 Baum und 25 Sträucher anzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
4. **Obstwiese**: Die **Flächen B** sind als Wiesenflächen zu entwickeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Intensive Nutzungen in den Flächen B sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG).
5. **Freiwachsende Hecke**: Die **Flächen C** sind als freiwachsende Hecke mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu beplanzen. Je 1 m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
6. ~~Das im Geltungsbereich anfallende **Niederschlagswasser** ist zu sammeln und auf den Grundstücken oberflächennah zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)~~ entfällt gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine **Befestigung von Wegen und Zufahrten** nur in einem **wasser- und luftdurchlässigen Aufbau** herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbfNatSchG)
8. Die **Flächen zum Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer **Baumreihe** zu beplanzen. In einem Abstand von mindestens 12 m und höchstens 15 m sind Ebereschen (Sorbus aucuparia) anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
9. Die Errichtung von **Garagen** und **Carports** ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports sowie Müllplätze sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu **begrünen**. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht bebauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)11.
11. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der "Pflanzliste" zu verwenden. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Gehölze mit folgender **Mindestgröße** anrechenbar:
    - Bäume in den Baugebeiten, den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ... und sonstigen Bepflanzungen, sowie den Flächen für Maßnahmen A: Stammumfang mindestens 14/16
    - Bäume in den Flächen für Maßnahmen B: Obstbäume, Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm
    - Sträucher müssen eine Höhe von mind. 80 cm aufweisen.

    Im gesamten Planungsbiet ist das **Anpflanzen nicht heimischer Nadelgehölze unzulässig**. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
12. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als **Ausgleichsmaßnahmen** den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)



13. **Nach außen abschließende Bauteile von Schlaf- und Kinderzimmern müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Liegen die Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern auf Gebäudeseiten, die eindeutig von dem Bahngelände bzw. Trasse der B 2n hinwegweisen, kann auf Zwangsbelüftungen verzichtet werden.**

Pflanzliste

Bäume

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

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus Europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie alle Arten an Obstgehölzen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig.

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

TH_{max} 4,50 m maximale Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a + Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

(A) **Fläche A** Dichte Gehölzpflanzung

(B) **Fläche B** Obstwiese

(C) **Fläche C** Freiwachsende Hecke

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. sonst. Bepflanzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitinserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 / S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. 1998 I S. 82)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 20 vom 23. Mai 1997

V E R F A H R E N S V E R M E R K

1. ~~Aufgestellt~~ aufgrund des ~~Aufstellungsbeschlusses~~ der ~~Stadt~~verordnetenversammlung vom 26. Nov. 1998 (Beschluss-Nr. 23/02/98)

   Schwedt/Oder, den 03.12.1998 (Siegel) .... Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 01. Dez. 1998 beteiligt worden.

   Schwedt/Oder, den 03.12.1998 (Siegel) .... Der Bürgermeister

3. Gemäß § 4 des Baugesetzbuches ist den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.07.1999.. Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung zum 26.08.1999.. gegeben worden.

   Schwedt/Oder, den 02.09.1999 (Siegel) .... Der Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.1999.. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Schwedt/Oder, den 02.09.1999 (Siegel) .... Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07.1999 bis 26.08.1999............ während folgender Zeiten
   Montag bis Donnerstag von 7.00 Uhr - 18.00 Uhr..
   Freitag von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr..
   nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während den Auslegungsfristen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.07.1999..... im Schwedter "Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Schwedt/Oder, den 02.09.1999 (Siegel) .... Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Schwedt/Oder, den 08.07.03 (Siegel: Landkreis Uckermark – Der Landrat) .... Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.01.2001...... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Schwedt/Oder, den 19.06.2003 (Siegel) .... Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..25.01.2001...... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..25.01.2001.... gebilligt.

   Schwedt/Oder, den 19.06.2003 (Siegel) .... Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .1.10.2003....... Az.: 634-38/2003....... (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen) erteilt.

   Schwedt/Oder, den 18.02.2004 (Siegel) .... Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..29.01.2004..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..09.03.2004..... Az.: ..634-38/2003..... bestätigt.

    Schwedt/Oder, den 18.03.2004. (Siegel) .... Der Bürgermeister

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

    Schwedt/Oder, den 22.03.2004. (Siegel) .... Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 14.04.2004 im "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 des Baugesetzbuches) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§39, 44 des Baugesetzbuches) hingewiesen worden. Am Tag dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Er ist am 14.04.2004 in Kraft getreten.

    Schwedt/Oder, den 16.04.2004 .... Der Bürgermeister

    (Siegel)

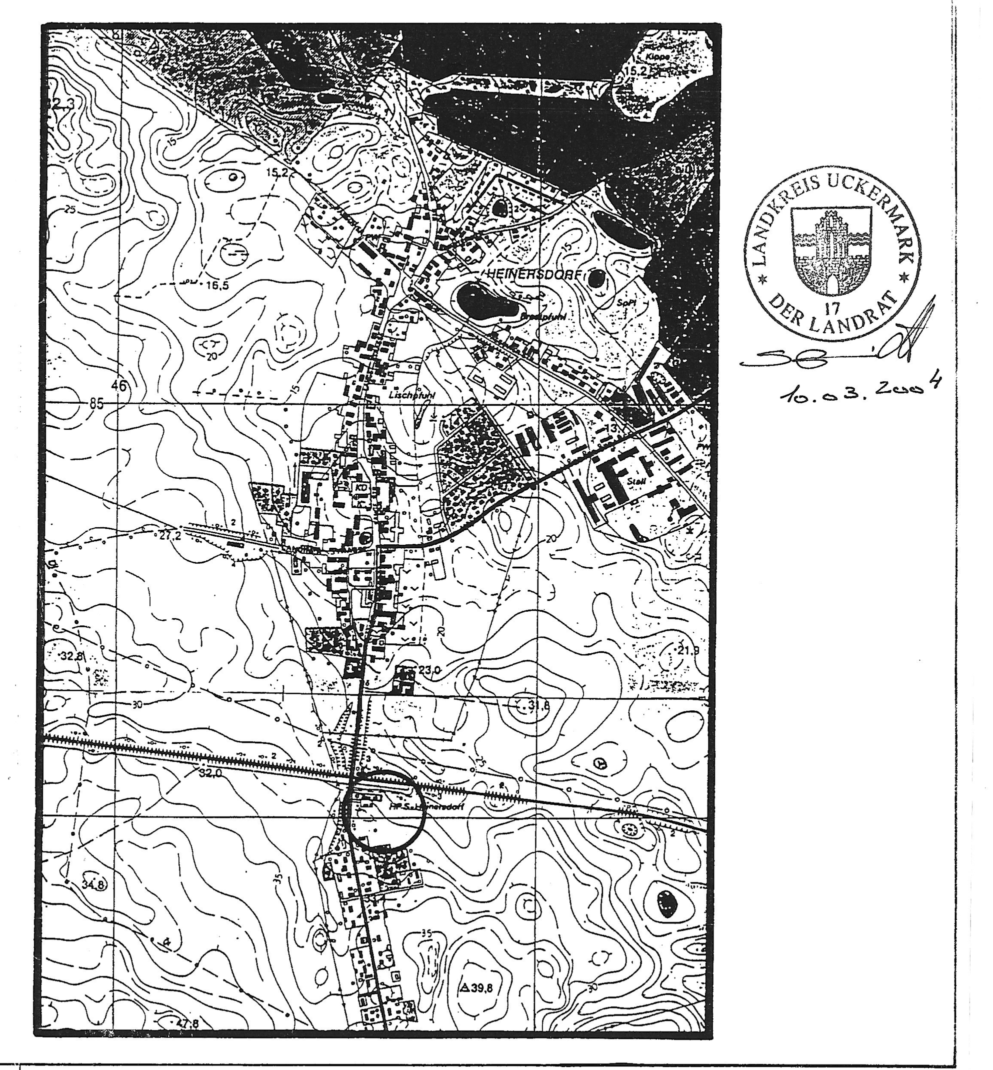
S A T Z U N G

Bebauungsplan

"Am Lerchenwinkel I" im Ortsteil Heinersdorf

M. 1 : 1000

November 2000



(Siegel: Landkreis Uckermark – Der Landrat) 10.03.2004