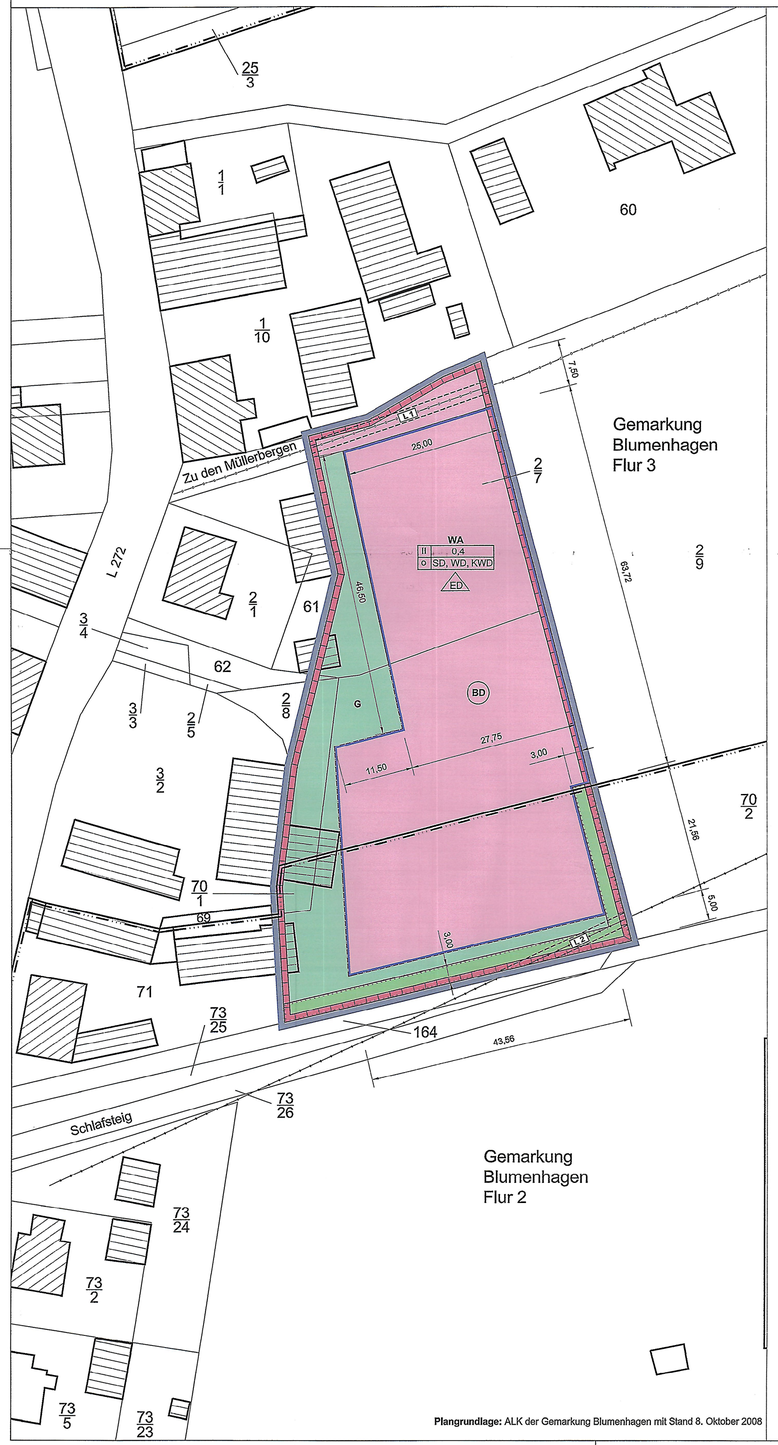
# Bebauungsplan "Am Schlafsteig"
# OT Blumenhagen der Stadt Schwedt/ Oder

## Teil A - Planzeichnung




**Plangrundlage:** ALK der Gemarkung Blumenhagen mit Stand 8. Oktober 2008

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Anlagen nach §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO sowie die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.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. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs. BauNVO und §81 BbgBO)

3. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Im Geltungsbereich ist eine Befestigung der Wege, Zufahrten, Plätze und Stellplätze nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch wesentlich wasser- und luftdurchlässigkeitsmindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5. Die für eine "dichte Bepflanzung" vorgesehene Fläche ist mit Sträuchern derart zu bepflanzen, dass je 1,5m² Fläche ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100cm gesetzt wird. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

6. Mit Errichtung einer inneren Erschließungsstraße sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße, in einem Abstand von mind. 6m und höchstens 10m, 5 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm anzupflanzen. Innerhalb der für eine "dichte Bepflanzung" festgesetzten Fläche sind 8 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm in einem Abstand von mind. 6m und höchstens 10m anzupflanzen. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Hinweis

Für Vorhaben, die tiefer als 30cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß §9 in Verbindung mit §19 BbgDSchG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmebeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.(Rechtsgrundlage: §9 Abs.6 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 Nr.4 und §3 Abs.1 BbgDSchG)

## Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — AllgemeinesWohngebiet (§4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

II — Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§§16, 19, 20 BauNVO)

**3. Bauweise, überbaubare Grunstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**

o — offene Bauweise

Baugrenze

SD — Satteldach

WD — Walmdach

KWD — Krüppelwalmdach

ED — Einzel- und Doppelhäuser

**4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**

Leitung oberirdisch 1kV-Freileitung

Leitung unterirdisch N-kV

**5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

G — private Grünflächen

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

dichte Bepflanzung

**7. Nachrichtliche Übernahme - Flächen für Festsezungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie Denkmale nach Landesrecht (§9 Abs.6 BauGB sowie §2 Abs.2 Nr.4 und §3 Abs.1 BbgDSchG)**

Bodendenkmalverdachtsfläche für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

**8. Sonstige Planzeichen**

L1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger Stadtwerke Schwedt GmbH, Telekom, Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA), E.ON edis AG zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

L2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträger E.ON edis AG zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

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

## Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat am 14. Mai 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schlafsteig" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Juni 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwedt/Oder, den 7.02.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

2. **Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlage (ALK der Gemarkung Blumenhagen, Stand 08.10.2008) 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, den 05.02.2014 — Kataster- und Vermessungsamt

(Siegel)

3. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12. Juli 2010 bis 16. August 2010 öffentlich ausgelegen.

Schwedt/Oder, den 7.02.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

4. **Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 26. Mai 2011 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schwedt/Oder, den 7.02.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

5. **Aufhebung des Satzungsbeschlusses**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat am 21. Juni 2012 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Am Schlafsteig" beschlossen.

Schwedt/Oder, den 7.02.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

6. **Öffentliche Auslegung**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 7. August 2012 bis 11. September 2012 öffentlich ausgelegen.

Schwedt/Oder, den 7.02.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

7. **Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 28. Februar 2013 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schwedt/Oder, den 7.02.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

8. **Genehmigung**
Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.2014 Az.: 63-00825-14-75 erteilt. .

Schwedt/Oder, den 14.05.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

9. **Ausfertigung**
Die Satzung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt/Oder, den 21.05.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

10. **Bekanntmachung**
Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.05.2014 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, 215 des Baugesetzbuches) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§39, 44 des Baugesetzbuches) hingewiesen worden. Am Tag dieser Bekanntmachung wurde die Bauleitplansatzung rechtsverbindlich.
Die Bebauungsplansatzung ist am 28.05.2014 in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den 4.06.2014 — Der Bürgermeister

(Siegel)

## Pflanzenauswahlliste

**Sträucher**

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Crataegus-Hybriden
Cytisus scoparius
Euonymus europaea
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa spec.
Salix aurita
Salix cinera
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

**Obstbäume**

Malus domestica
Prunus avium-
Prunus cerasifera
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Hainbuche
Roter Hartriegel
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Weißdorn
Besenginster
Europäisches Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Wildrosen in Sorten
Ohr-Weide
Grau-Weide, Asch-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Kultur-Apfel
kultivare Süßkirsche
Kirschpflaume
Sauer-Kirsche
Kultur-Pflaume
Kultur-Birne

**Bäume**

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris agg.
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus padus
Pyrus pyraster agg.
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Salix x rubens
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus x hollandica

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Faulbaum
Gemeine Esche
Wild-Apfel
Gemeine Kiefer
Zitter-Pappel
Gew. Traubenkirsche
Wild-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Sal-Weide
Hohe Weide
Eberesche
Winter-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Bastard-Ulme

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art.1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90):** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 I S.58), FNA 213-1-6, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl.I S. 226), Sa BbgLR 925-1, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Änd. des Brandenburgischen G über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr.39 S.1).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) :** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.I S. 2542), FNA 791-9, zuletzt geändert durch Art.5 Pflanzenschutz-Neuordnungsgesetz vom 08.02.2012 (BGBl.I S. 148).

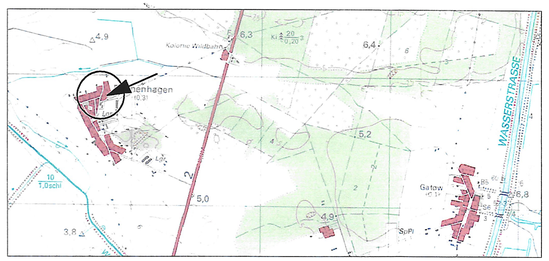
**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl.I S. 350), Sa BbgLR 791-2, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Errichtung und Auflösung von Landesoberbehörden sowie zur Änd. von Rechtsvorschriften vom 15.07.2010 (GVBl. I, Nr.28 S.1).

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG):** vom 24.05.2004 (GVBl. S. 215), Sa BbgLR 557-1.

06.05.2014

## Satzung
## Bebauungsplan "Am Schlafsteig"
## OT Blumenhagen der Stadt Schwedt/ Oder

Stand: Dez. 2012 — Maßstab : 1:500





AUFTRAGGEBER

Arian Korschin
Berliner Str. 125a
16303 Schwedt/Oder

PLANVERFASSER

Prüfer & Wilke
Schwedter Straße 18
16303 Schwedt/Oder

PRÜFER & WILKE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Tel 03332/2185-0
Fax 03332/2185-90
Inet www.pruefer-wilke.de