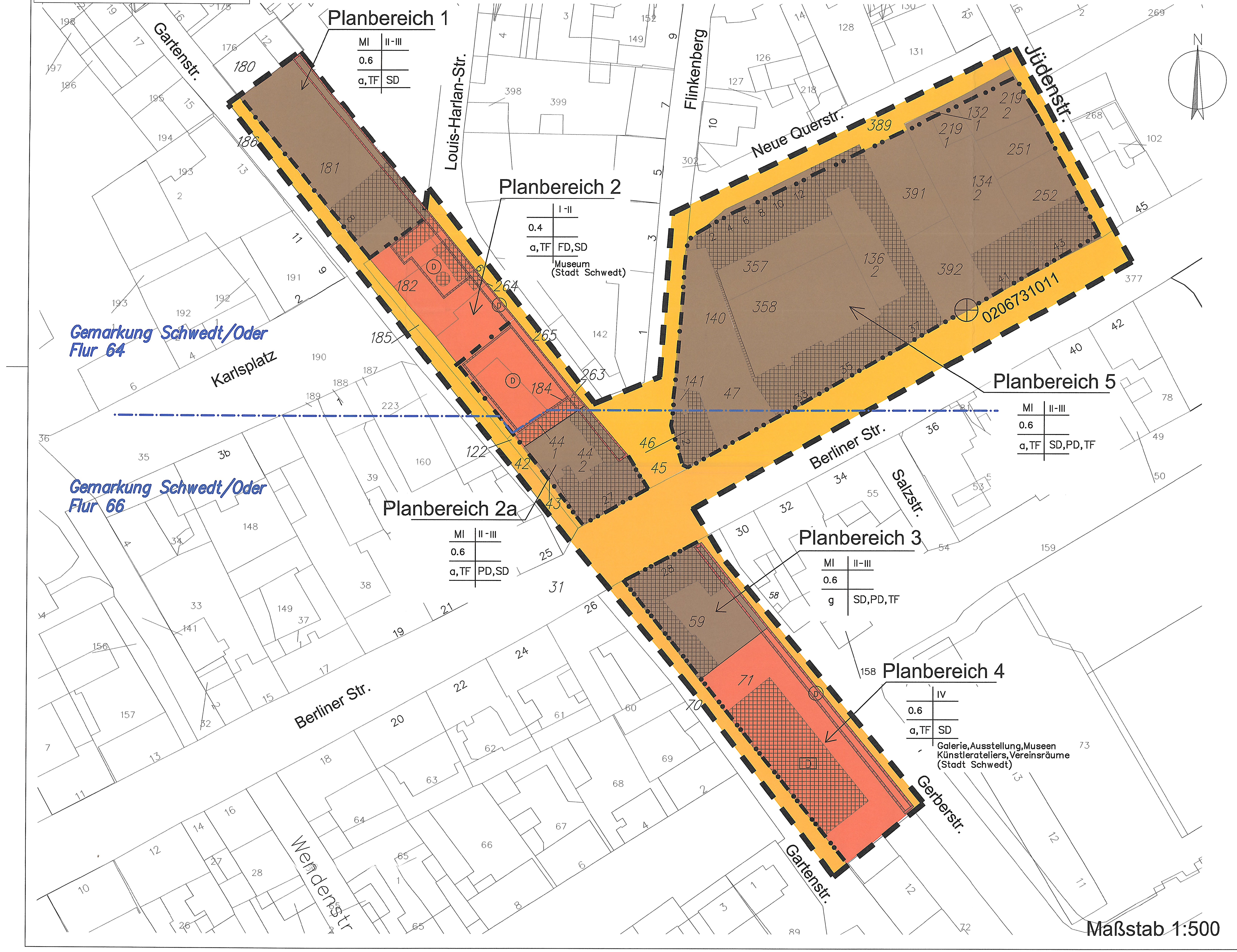
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	MI	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	1,0		
Bauweise	a,TF	SD	Dachform

Nutzungsart Gemeinbedarf

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1–11 BauNVO)
   MI MISCHGEBIETE § 6 BauNVO
2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BAUGB, §§ 16–20 BauNVO))
   III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
   II–III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST– UND HOCHSTGRENZE
   0,4 GRUNDFLACHENZAHL – GRZ
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
   a ABWEICHENDE BAUWEISE (§22 ABS.4 BauNVO)
   g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 3 BauNVO)
   abweichende Bauweise(Grenzbebauung) §22 Abs. 4 BauNVO
   PD PULTDACH
   SD SATTELDACH
   FD FLACHDACH
   BAULINIE (§ 23 ABS. 2 BAUNVO) AUF DIESER LINIE MUSZ GEBAUT WERDEN. EIN VOR– UND ZURUCKTRETEN VON GEBAUDETEILEN IN GERINGFUGIGEM AUSMASZ KANN GEM. §31 ABS. 1 BAUGB ZUGELASSEN WERDEN. (MAX. STARKE DER AUSZENWAND)
   BAUGRENZE (§ 23 ABS. 3 BAUNVO) GEBAUDE UND GEBAUDETEILE DURFEN DIESE LINIE NICHT UBERSCHREITEN
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GUTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES OFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLACHEN FUR GEMEINBEDARF, FLACHEN FUR SPIEL– UND SPORTANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
   FLACHE FUR GEMEINBEDARF
6. VERKEHRSFLACHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 und Abs. 6 BAUGB)
   STRASZENVERKEHRSFLACHE
14. REGELUNGEN FUR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
   UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN(ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§9 Abs.6 BauGB)
   EINZELANLAGE (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§9 Abs.6 BauGB)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
   GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
   WOHNGEBAUDE, NEBENGEBAUDE BESTAND
   STUTZMAUER, FELDSTEINMAUER
   ALTSTANDORT ALTLASTVERDACHTSFLACHE

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 2191) in Verbindung mit

–Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(Baunutzungs-verordnung–BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.Juni 2013(BGBl.I S.1548)

–Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990–PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt

1. PLANBEREICH 1
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV. mit §1 Abs. 5 und §6 BauNVO)

Mischgebiet
zulässig sind: –Wohngebäude
–Geschäfts– und Bürogebäude
–Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
ausnahmsweise zulässig sind: –sonstige Gewerbebetriebe
–Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
nicht zulässig sind: –Gartenbaubetriebe
–Tankstellen
–Vergnügungsstätten

- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 Abs.4 BauNVO)
Auf Grundlage von §22 Abs.4 BauNVO wird für den Planbereich 1 eine abweichende Bauweise insofern festgesetzt, als dass eine Bebauung auf den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich ist.

2. PLANBEREICH 2
- Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
Zweckbestimmung : Anlagen für kulturelle Zwecke
zulässig sind: –Museen
–Ausstellungen
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 Abs.4 BauNVO)
Auf Grundlage §22 Abs.4 BauNVO wird für den Planbereich 2 eine abweichende Bebauung insofern festgesetzt, als dass eine Bebauung auf den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich ist.
Zur Gartenstraße und Louis–Harlan–Straße wird unter Beachtung der brandschutztechnischen Mindestabstände, abweichend von §6(5) BbgBO die Abstandsfläche mit 0.3H festgesetzt.
Ausnahmsweise kann für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten der straßenseitigen Baulinie zugelassen werden.

3. PLANBEREICH 2a
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB iV. mit §1 Abs.5 und §6 BauNVO)
Mischgebiet
zulässig sind: –Wohngebäude
–Geschäfts– und Bürogebäude
–Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
ausnahmsweise zulässig sind: –sonstige Gewerbebetriebe
–Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
nicht zulässig sind: –Gartenbaubetriebe
–Tankstellen
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 Abs.4 BauNVO)
Auf Grundlage §22 Abs.4 BauNVO wird für den Planbereich 2a eine abweichende Bebauung insofern festgesetzt, als dass eine Bebauung auf den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich ist.
Zur Gartenstraße und Flinkenberg wird unter Beachtung der brandschutztechnischen Mindestabstände, abweichend von §6(5) BbgBO die Abstandsfläche mit 0.3H festgesetzt.
Ausnahmsweise kann für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten der straßenseitigen Baulinie zugelassen werden.

4. PLANBEREICH 3
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB iV. mit §1 Abs.5 und §6 BauNVO)
Mischgebiet
zulässig sind: –Wohngebäude
–Geschäfts– und Bürogebäude
–Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
ausnahmsweise zulässig sind: –sonstige Gewerbebetriebe
–Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
nicht zulässig sind: –Gartenbaubetriebe
–Tankstellen
–Vergnügungsstätten
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 Abs.3 BauNVO)
Auf Grundlage §22 Abs.3 BauNVO wird für den Planbereich 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Dachform
Im Planbereich 3 sind für als Seitenflügel und Nebengebäude errichtete Gebäude auch Pultdächer zulässig.

5. PLANBEREICH 4
- Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
Zweckbestimmung : Anlagen für kulturelle Zwecke
zulässig sind: –Museen
–Ausstellungen
–Galerien
–Künstleratelier und– werkstätten
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 Abs.4 BauNVO)
Ausnahmsweise können Gebäude mit nicht mehr als 2 Geschossen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

6. PLANBEREICH 5
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB iV. mit §1 Abs.5 und §6 BauNVO)
Mischgebiet
zulässig sind: –Wohngebäude
–Geschäfts– und Bürogebäude
–Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
ausnahmsweise zulässig sind: –sonstige Gewerbebetriebe
–Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
nicht zulässig sind: –Gartenbaubetriebe
–Tankstellen
–Vergnügungsstätten
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 Abs.4 BauNVO)
Auf Grundlage von §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 Abs.4 BauNVO wird für den Planbereich 5 eine abweichende Bebauung insofern festgesetzt, als dass abweichend von der geschlossenen Bauweise in der Jüdenstraße und am Flinkenberg auch die offene Bauweise möglich ist.
Zusätzlich wird abweichend von §6(5)BbgBO unter Beachtung der brandschutztechnischen Mindestabstände die Abstandsfläche mit 0.4H festgesetzt.
- Dachform
Im Planbereich 5 sind für als Seitenflügel und Nebengebäude errichtete Gebäude auch Pultdächer zulässig.

7. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

7.1 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

8. FESTSETZUNGEN BEGRÜNUNG (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
– Am Gerberspeicher sind 8 hochstämmige Laubbäume vorhanden. Diese werden bei Abgang entsprechend Pflanzliste ergänzt :
Pflanzliste: Platanus acerifolia
Tilia americana "Nova"
Tilia europaea "Pallida"
Tilia tomentosa

9. HINWEISE

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERn UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 B BauGB)
Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
Der Erhalt und die Pflege von Bäumen ist in der Satzung zur Erhaltung, Pflege und Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 25.November 2011 geregelt.
Erhaltung sonstiger Bepflanzungen
Die am Kulturspeicher vorhandene Fassadenbegrünung ist zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle ein Ersatz zu pflanzen.
BODENDENKMALE
Der Geltungsbereich des B–Planes berührt ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Uckermark, unter der Nr. 140128. Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentation und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherren (§ 9 Abs. 3, 4 und 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs.1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

10. PLANGRUNDLAGE:
ALK der Gemarkung Schwedt/Oder, Stand 01.09.2013.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlage (ALK der Gemarkung Schwedt/Oder, Stand 01.09.2013) den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält und die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig ausgewiesen sind. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, den 25.01.2016 (Siegel) ... i.V. Verm. Rl
Kataster– und Vermessungsamt

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer 4. Sitzung am 12. März 2015 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schwedt/Oder, den 01.02.2016 (Siegel) ... Der Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.05.16 Akz.: AZ:63-01217-16-15 erteilt.

Schwedt/Oder, den 30.05.16 (Siegel) ... Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt/Oder, den 30.05.16 (Siegel) ... Der Bürgermeister

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 30.07.16 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 Satzung rechtsverbindlich. Die Bebauungsplansatzung ist am 30.07.16 in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den 01.09.16 (Siegel) ... Der Bürgermeister

SATZUNG

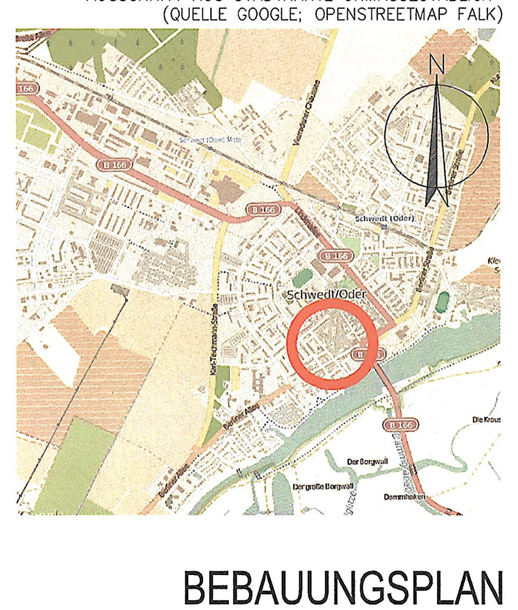
ÜBERSICHTSKARTE II
LUFTBILDAUSSCHNITT UNMASZSTÄBLICH
(QUELLE GOOGLE; GEOBASIS–DE/BKG2009)

STADT SCHWEDT/ODER
BEBAUUNGSPLAN
"BERLINER STRASZE/GARTENSTRASZE"
(STAND: 05.12.2014)

SATZUNG

18.05.2016

ÜBERSICHTSKARTE I
AUSSCHNITT AUS STADTKARTE UNMASZSTÄBLICH
(QUELLE GOOGLE; OPENSTREETMAP FALK)



BEBAUUNGSPLAN
"BERLINER STRASZE / GARTENSTRASZE"
(Stand 05.12.2014)