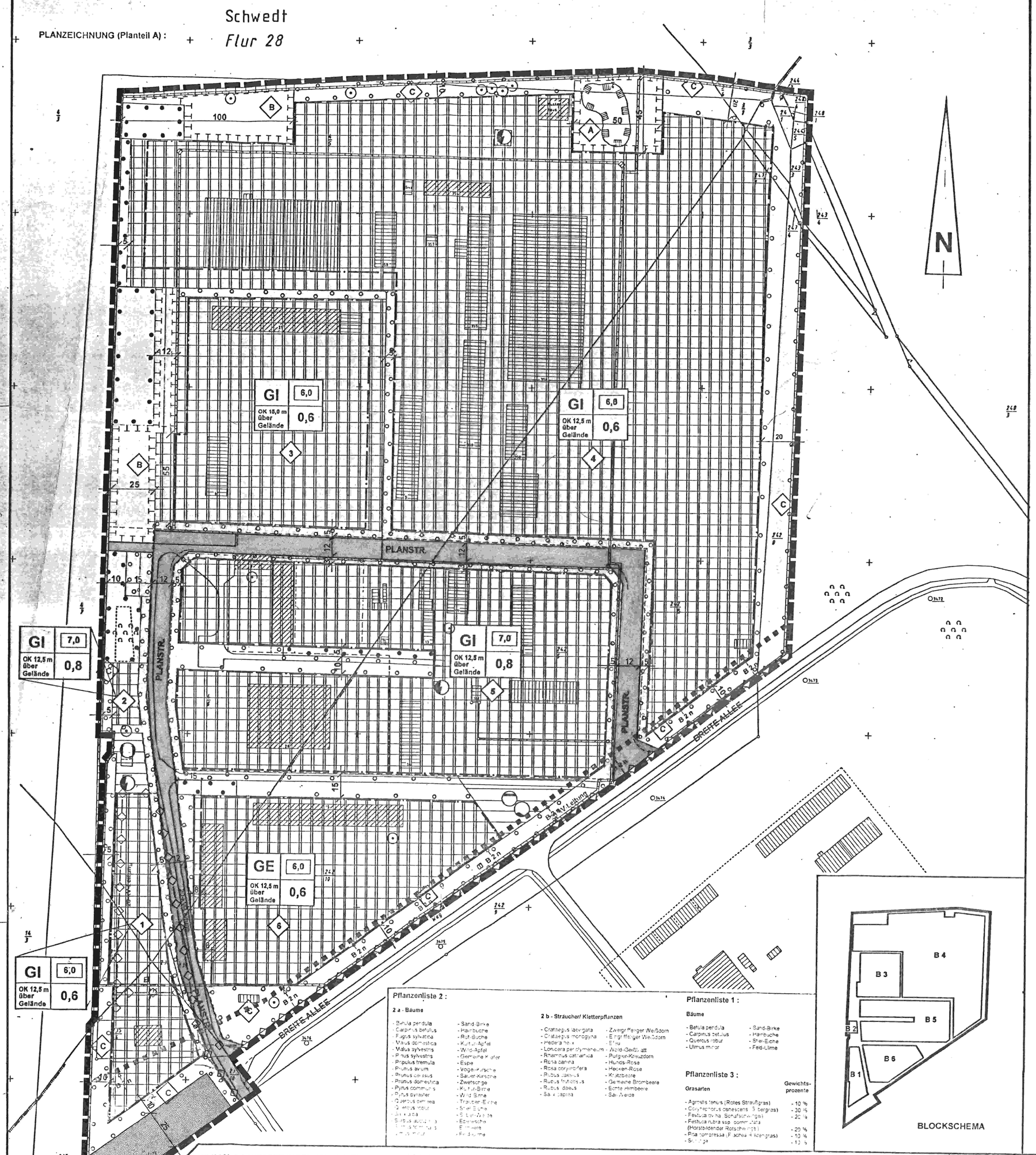
STADT SCHWEDT/ODER - BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "BREITE ALLEE I"

PLANZEICHNUNG (Planteil A) : Schwedt Flur 28



BLOCKSCHEMA

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

6,0 — Baumassenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

OK — Oberkante baulicher Anlagen über Gelände als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (5) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (5) BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität — Fernwärme

Abwasser — Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung oberirdisch

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 uns (6) BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

A — Sukzessionsfläche Typ A (ein- bis zweimal jährliche Mahd, kein Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art sowie Pestiziden)

B — Sukzessionsfläche Typ B (kein Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art sowie Pestiziden)

C — Gemäß § 08 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzende Fläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

Bäume pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)
- Sandtrockenrasen, geschütztes Objekt nach § 32 BbgNatSchG

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

16. Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grenzen neuer Teilgrundstücke

1 — Block-Nummer

vorhandene Bebauung

vorhandene Wege

vorhandene Mauern

B 2 n — vom Linienbestimmungsverfahren für die Neubautrasse der Ortsumfahrung Schwedt (B 2 n) berührter Bereich

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.04.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am Rathausfenster am 9. Juni 1993 erfolgt.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a (1) Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 03.11.1994 durchgeführt worden (Betroffenenbeteiligung).

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert worden.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 nach § 3 (2) BauGB 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, am 09.09.1995 in der Märkischen Oderzeitung veröffentlicht worden.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.1995 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift)

8. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) enspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 6/94.

Schwedt/Oder, den 29.5.1996
(Unterschrift)

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.05.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.05.96 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.05.96 gebilligt.

Schwedt/Oder, den 28. Juni 1996
(Unterschrift) 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 28.06.96, Az.: 34 - 566 96 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Schwedt/Oder, den 28.06.96
(Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.04.99, Az.: 566/96 bestätigt.

Schwedt/Oder, den 28.04.99
(Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Schwedt/Oder, den 28.04.99
(Unterschrift) Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 30.06.99 im ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang-j-ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.06.99 in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den 30.06.99
(Unterschrift) Der Bürgermeister

* Schwedter Rathausfenster

Pflanzliste 2 :

2 a - Bäume

- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Malus domestica
- Malus sylvestris
- Pinus sylvestris
- Populus tremula
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus domestica
- Pyrus communis
- Pyrus pyraster
- Quercus robur
- Salix caprea
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Ulmus glabra
- Ulmus minor
- Sand-Birke
- Hainbuche
- Rot-Buche
- Kultur-Apfel
- Wild-Apfel
- Gemeine Kiefer
- Espe
- Vogel-Kirsche
- Süß-Kirsche
- Zwetsche
- Kultur-Birne
- Wild-Birne
- Trauben-Eiche
- Stiel-Eiche
- Silber-Weide
- Eberesche
- Feld-Ulme
- Flatter-Ulme

2 b - Sträucher/Kletterpflanzen

- Crataegus oxyacanthoides
- Crataegus monogyna
- Hedera helix
- Lonicera periclymenum
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina
- Rosa rugosa
- Rubus idaeus
- Rubus fruticosus
- Rubus caesius
- Salix cinerea
- Zweigriffliger Weißdorn
- Eingriffliger Weißdorn
- Efeu
- Wald-Geißblatt
- Purpur-Knöterich
- Hunds-Rose
- Weinen-Rose
- Kratzbeere
- Gemeine Brombeere
- Echte Himbeere
- Sal-Weide

Pflanzliste 1 :

Bäume

- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Ulmus minor
- Sand-Birke
- Hainbuche
- Stiel-Eiche
- Feld-Ulme

Grasarten

	Gewichtsprozente
- Agrostis tenuis (Rotes Straußgras)	- 10 %
- Cynosurus cristatus (Kammgras)	- 30 %
- Festuca rubra (Horstrotschwingel)	- 20 %
- Festuca rubra ssp. commutata (Horstbildender Rotschwingel)	- 20 %
- Poa pratensis (Echtes Wiesenrispengras)	- 15 %
- Poa trivialis	- 15 %

Pflanzliste 3 :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planteil B) :

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

§ 01 Das Baugebiet des Blocks 5 wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind :
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden :
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

§ 02 Das Baugebiet des Blocks 6 bis 9 werden als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Zulässig sind :
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
Ausnahmsweise können zugelassen werden :
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 03 Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes (Block 5) sind die Lärmimmissionswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A), während der Betriebsdauer des Gebäudeinsenheimes einzuhalten.

§ 04 Für alle Baugebiete des Plangebietes wird eine Grenzbebauung gemäß § 6 (1) Satz 2 und 3 BbgBO ausgeschlossen. Es sind die Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO einzuhalten und auch bei späteren Grundstücksteilungen zu beachten.

§ 05 Alle neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind innerhalb der Verkehrsflächen bzw. auf dem ausgewiesenen Grundstücken für Ver- und Entsorgung zu führen bzw. zu bauen.

§ 06 Die bestehenden Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung auf den privaten Grundstücken sind bis zur Realisierung möglicher Neuverlegungen (gemäß § 05) zu erhalten.
Die Leitungsträger der Wasser-, Abwasser-, Fernwärme-, Strom- und Telekommunikationsleitungen und -anlagen sind bei allen Neubaumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zu konsultieren.
Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Feuerungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.
Bei der Erneuerung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Amt für Immissionsschutz zu beteiligen. Dabei ist rechtzeitig vorher das geplante Energieträgers zu begründen.

§ 07 Die gemäß festgesetzter GRZ bzw. BMZ nicht zu überbauenden Grundstücksflächen sind durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 08 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf drei mit "C" gekennzeichneten Flächen je 100 m² ein Baum der Pflanzenliste 1 sowie 10 Sträucher der Pflanzenliste 2 in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Zusätzlich zu der bisherigen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist eine Grasansaat mit der Grasermischung der Pflanzenliste 3 vorzunehmen.
Mit Ausnahme von Zufahrten sind hier weder Anlagen des ruhenden und fließenden Verkehrs noch Abbuddlungen gemäß § 14 BauNVO sowie Erschließungsstraßen oder sonstige Flächenbefestigungen zulässig.

§ 09 Im gesamten Geltungsbereich ist die Besetzung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind, gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung auszugleichen.

§ 10 Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehr als 50 % eines Grundstückes durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und/oder Erschließungsflächen befestigt bzw. überbaut, so sind die tatsächlich für bauliche und/oder Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen entweder bei teilversiegelt auszubilden oder je m² Fläche, die zusätzlich überbaut bzw. befestigt wird, mindestens 2 m² Dachfläche zu begrünen.
Die für das entsprechende Grundstück festgesetzte GRZ bzw. BMZ wird durch diese Festsetzung nicht außer Kraft gesetzt.

§ 11 Das auf den Grundstücken anfallende Dachabflußwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in Regenwasser-rückhalteanlagen (Zisternen) aufzufangen und z.B. zur Bewässe-rung der gärtnerischen Anlagen zu verwenden.
Diese Festsetzung befreit nicht von der Einholung notwendiger Erlaubnisse oder Bewilligungen.

§ 12 Die vorhandenen bezogenen Auzjlechs- und Ersatzmaßnahmen für die innerhalb der Bauflächen liegenden Flächen haben bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 13 Beim Bau von Betriebsstraßen oder öffentlichen Erschließungsstraßen sind - sofern zeichnerisch nicht anders festgesetzt - entlang der Straßen auf den privaten Grundstücken, mit Ausnahme von Überfahrten, mindestens 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die im Abstand von maximal 12 m mit Eichen (Quercus robur) zu bepflanzen sind. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind durch die jeweiligen Grundstücksgegentümer zu pflegen und zu erhalten.
In einem vom Stamm aus gemessenen Radius von 1,50 m ist der Wurzelraum von Leitungen und sonstigen unterirdischen Bauwerken freizuhalten. Bei den Pflanzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß bereits Altbaumbestand vorhanden sind.

§ 14 Auf dem Grundstück im Block 4 sind bei nachträglicher Teilung Pflanzstreifen beiderseits der neuen Grundstücksgrenze von mindestens je 5 m Breite vorzusehen, die nach den Vorgaben der Festsetz. § 9 zu bepflanzen sind.

§ 15 Auf privaten Grundflächen sind für mindestens 50 % der Bäume, der Sträucher und der heimischen Bodendecker standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Die Leitarten der Gehölze sind überdies der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.
Je Grundstück ist der Anteil im nordnicher Bäume, Sträucher und Bodendecker, einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand jeweils auf maximal 20 % zu beschränken.
Bei den sätzlichen Anlagen von Stellplätzen in Straßenraum der Planstraße und 25 Z dieses Stellplatzstreifens mit Sträuchern bzw. heimischen Bodendeckern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Der in diesem Bereich vorhandene, nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützte Baumbestand zu integrieren.

§ 17 Offenzuhalten Außenwände mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Je ifdg. Meter Pflanzfläche sind 3 Kletterpflanzen zu verwenden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 18 Im Geltungsbereich sind öffentliche und private Fuß- und Radwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (versickergebundene Decke, Mosaik- oder Kleinpflaster oder wasserdurchlässige Pflaster) herzustellen. Öffentliche Stellplatzanlagen sind ebenfalls mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Grobsteinpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen usw.). Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

§ 19 Bei den Ausnahmeanhmen entsprechender Erschließungsanlagen ist vor seiner Entscheidung zur Genehmigung die unterzuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt d. s Landkreises rückmeldung zu geben.

§ 20 Der in der Planzeichnung mit "B 2 n" bezeichnete Teilbereich ist planungsrechtlich in diesem Bereich sind das Ergebnisse des eingeleiteten Linienbestimmungsverfahren "B 2 n - Ortsumfahrung Schwedt" zu berücksichtigen.

Festsetzungen nach § 89 (8) BbgBO

§ 21 Zulässige Dachformen im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung bis 25

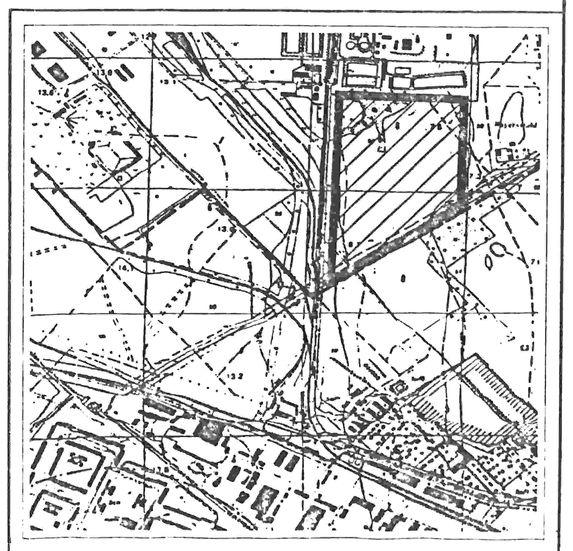
§ 22 Als Grundstücksabgrenzungen sind Maschendraht- bzw. Stahlgitterzäune mit einer Mindesthöhe von 6 cm und einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu verwenden.

§ 24 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan für die betreffende Bauvorhaben bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- 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 Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung vom 1. Juli 1994



STADT SCHWEDT/ODER GEWERBEGEBIET "BREITE ALLEE I" BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER :

STADT SCHWEDT/ODER
STADTVERWALTUNG
ABT STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG
PF 68
16284 SCHWEDT/ODER
TEL. 03332 - 4460

AUFTRAGNEHMER :

PLANUNGSGRUPPE
Architektur-Städtebau-Raumplanung
Rennbahn 1 · 16321 Bad Freienwalde
Tel. 03344 - 862 94 · Fax 03344 - 862 99 10

BEARBEITUNG : DIPL.-ING. GRIT LINK

MASSTAB : M 1 : 1.000

STAND : 22.03.1996