Teil A Planzeichnung

Teil B Textliche Festsetzungen (nach §9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §9 BauNVO)
Das Baugebiet wird als Industriegebiet gemäß §9 BauNVO festgesetzt. Es dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben nach §9 Abs.2 BauNVO. Zulässig sind die Betriebe der Abstandsklassen IV-VII (Amtsblatt für Brandenburg Nr.49 vom 06.07.1995, Kapitel "Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung", Seiten 590-616). Ausnahmsweise können Betriebe der nächsthöheren Klasse zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie den Emissionen der zulässigen Betriebe gleichgestellt sind und die geforderten Abstände eingehalten werden. Die in §9 Abs.3 BauNVO dargestellten Ausnahmen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
Im GI 1 ist auf Grundlage des §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§12, 14 u. 23 Abs.5 BauNVO)
Garagen und Stellflächen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1. Die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B" im Bebauungsplan „Schutzgrün Breite Allee" muss spätestens in der nach der Waldrodung im Baugebiet GI 2 folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen sein.

4.2. Wegen der potenziellen, ganzjährigen Eignung als Quartier für Fledermäuse ist die im Südosten des Plangebietes vorhandene Kastanienreihe durch eine nachweislich fachkundige Person unmittelbar vor Fällung auf diese spezielle Lebensstättenfunktion hin zu überprüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich vorzulegen. Der vorhandene Fledermauskasten ist vorsorglich vor einer möglichen Nutzung als Winterquartier, spätestens im September vor der geplanten Baumfällungen artgerecht umzusiedeln.

4.3. Um zu vermeiden, dass evtl. vorgefundene Baumhöhlen zum Zeitpunkt der Baumfällung bewohnt sind, sind diese Lebensstätten unbrauchbar zu machen. Der geeignete Zeitpunkt (August/September) und die geeignete Methode sind in Abstimmung mit dem sachverständigen Gutachter und der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Dabei sind nachgewiesene Baumhöhlen, die im Zuge des Vorhabens beseitigt werden müssen, im Verhältnis 1:1,5 zu ersetzen.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

5.1. Innerhalb des GI 1 sind die vorhandenen Einzelbäume und Baumbestände zu erhalten, durch geeignete Pflegemaßnahmen zu sichern und bei Abgang durch Bäume mit einem Stammumfang von 16/18cm zu ersetzen.

5.2. Innerhalb des Plangebiets sind bei Anpflanzungen nur Arten der vorgegebenen Pflanzenauswahlliste zulässig.

6. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB (§9 Abs.1a BauGB)
Den Eingriffen aus der GI-Erweiterungsfläche (GI 2) wird vollständig die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B" im B-Plan „Schutzgrün Breite Allee" zugeordnet.

Textliche Hinweise

Kampfmittel
Nach §3 Abs.1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung vor Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - Kampfmittelverordnung vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.30 vom 14.12.1998 ist es verboten, bei Erdarbeiten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Verursacher ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bodenschutz
Die Verwertung überschüssigen Bodens ist gemäß §40 KrW-/AbfG mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Landwirtschafts- und Umweltamt des Landkreises Uckermark vor der Durchführung der Maßnahme abzustimmen. Die Lagerung von Bodenmaterial hat gemäß DIN19731 zu erfolgen.

Versorgung Gas
Die Stadtwerke Schwedt GmbH stimmt einer grabenlosen Verlegungstechnik im Schutzstreifen einer Gasleitung (4m) nicht zu. Im 4m-Schutzstreifen der Leitungen ist das Pflanzen von Bäumen nicht gestattet. Bei der Kreuzung einer Gasleitung muss ein Mindestabstand von 20cm eingehalten werden. Bei einer Parallelverlegung zur Gasleitung beträgt die Einhaltung des Mindestabstandes 40cm, außerdem muss die Rohrsohle der Leitungen gesichert werden. Bei einem nicht tragfähigen Boden müssen die Gasleitungen gegen Absinken gesichert werden, um unzulässige Spannungen und Bewegungen zu vermeiden. Beschädigungen der Gasleitungen und deren Umhüllungen müssen der Stadtwerke Schwedt GmbH unverzüglich angezeigt werden. Freigelegte Gasleitungen sind zu sichern und zu schützen. Absperreinrichtungen sowie Straßenkappen müssen zugänglich und betriebsbereit gehalten werden. Rohrleitungen müssen beim Verfüllen und Verdichten gegen Beschädigungen geschützt werden. Die Überdeckung muss nach Abschluss der Baumaßnahme im Grundflächenbereich mindestens 80cm und im Straßenbereich mindestens 1m betragen.

Ver- und Entsorgung Wasser
Jede Änderungen und Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsanlagen, die der ZOWA betreibt, ist schriftlich beim ZOWA (Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Wasserplatz 1, 16303 Schwedt/Oder, Tel-Nr.03332-26650) zu beantragen. Eine Wasserbereitstellung für Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch den ZOWA erfolgt entsprechend der Satzung des ZOWA und unter Beachtung der Versorgungsmöglichkeit. Erst mit Beantragung und Prüfung der Versorgungsmöglichkeit kann Wasser für Löschzwecke gemäß Satzung des ZOWA zur Verfügung gestellt werden. Jede beabsichtigte Erweiterung der Einleitung von belastetem Wasser in das zentrale Schmutzwassernetz ist schriftlich beim ZOWA zu beantragen. Erst nach deren Genehmigung ist die Einleitung in das zentrale Schmutzwassernetz gesichert.

Wasserwirtschaft
Neben dem hydrologischen Landesmessnetz des Landesumweltamtes des Landes Brandenburg im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungsgegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß §115 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) verpflichtet, Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde zu dulden. Die notwendige Errichtung und der Betrieb von Messanlagen im Sinne der Ausübung des Gewässerkundlichen Landesdienstes (Pegel, Abfluss-, Grundwasser- u.a. Messstellen) sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen dürfen mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen nicht eingeschränkt werden.

Bodendenkmalschutz
Sind Bodeneingriffe beabsichtigt, die über das in den Planungsunterlagen dargestellte Vorhaben hinaus gehen, so sind diese im Vorfeld der Erdarbeiten gesondert der Unteren Denkmalschutzbehörde, Fachbereich Bodendenkmalpflege (Tel.: 03984 / 702463), nachweislich abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder vom 30. November 2006.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10. Januar 2007 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" erfolgt.

Schwedt/Oder, den 22.2.2012 Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28. Februar 2007 beteiligt worden.

Schwedt/Oder, den 22.2.2012 Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom 22.3.2006 nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, den 23.3.2012 Vermessungsbefugter

(Siegel)

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 8. Juli 2010 bis 13. August 2010 während folgender Zeiten

montags	von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
dienstags	von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr,
mittwochs und donnerstags	von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
freitags	von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr

gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Stadtverwaltung (Rathaus 1) öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können am 30. Juni 2010 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, den 22.2.2012 Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

5. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 26. Mai 2011 die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt/Oder, den 22.3.2012 Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26. Mai 2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 26. Mai 2011 gebilligt.

Schwedt/Oder, den 22.2.2012 Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.7.2012 Az.: 45-20631-32-15 (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen) erteilt.

Schwedt/Oder, den 23.8.2012 Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

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

Schwedt/Oder, den .....

Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

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

Schwedt/Oder, den 13.9.2012 Polzehl Der Bürgermeister

(Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.9.2012 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Schwedt/Oder, den 16.10.2012 Polzehl Der Bürgermeister

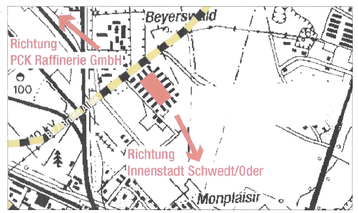
(Siegel)

Planzeichen nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	- Industriegebiet	GI
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	- Grundflächenzahl (GRZ)	0.8
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 Satz3 BauNVO)	- Grundflächenzahl (GRZ)	0.8/TF (TF = WEG durch textliche Festsetzungen bestimmt)
	- Höhe baulicher Anlagen	15.00
Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	- abweichende Bauweise	abweichend
	- Baugrenze	
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)		
	- Erhalt Bäume	
Sonstige Planzeichen	- Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans (§9 Abs.7 BauGB)	
	- Abgrenzung des Maßes der Nutzung	

Pflanzenauswahlliste

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Betula pendula (Hänge-Birke)	Betula pubescens (Moor-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Crataegus Hybriden (Weißdorn)	Crataegus laevigata (Zg. Weißdorn)	Crataegus monogyna (Eg. Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)	Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)	Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Frangula alnus (Faulbaum)	Fraxinus excelsior (Esche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenk.)
Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel)	Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)	Populus tremula (Zitter-Pappel)
Prunes padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)	Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera (Hecken-Rose)	Rosa inodora (Geruchlose Rose)	Rosa rubiginosa agg. (Ag. Wein-Rose)
Rosa tormentosa agg. (Ag. Filz-Rose)	Salix alba (Silber-Weide)	Salix aurita agg. (Ohr-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)	Salix cinerea (Grau-Weide)	Salix pentandra (Lorbeer-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)	Salix triandra agg. (Mandel-Weide)	Salix viminalis (Korb-Weide)
Salix x rubens (Hohe Weide)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)	Ulmus x hollandica (Bastard-Ulme)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)



0 12.5 25 m 50 Maßstab 1:1.000

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des B-Plans sind: Rechtsgrundlagen
1 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414), zuletzt geändert durch Art.4 des G vom 31. Juli 2009 (BGBl.I, S.2585),
2 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466),
3 die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, S.58),
4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl.I, S.2542),
5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege des Landes Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26. Juni 2004 (GVBl.I, S.350) zuletzt geändert durch das G vom 15. Juli 2010 (GVBl.I Nr.28 S.1).

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Amtlichen Lagepläne vom 09.12.2005 und 22.03.2006, hergestellt durch die öffentlich bestellten Vermesser Thomas Beutel und Frank Werner, gefertigt. Kartengrundlagen

Stadt Schwedt/Oder
Bebauungsplan "Sicherung und Ergänzung der Industriegebietsfläche an der Forststraße"
Stand: März 2011

Satzung

Prüfer & Wilke GbR . Bautechnisches Ingenieurbüro . Schwedter Straße 18
16303 Schwedt/Oder . Tel +49 3332 21 85-0 . Fax +49 3332 21 85-90
E-mail ingenieurbuero@pruefer-wilke.de . Internet www.pruefer-wilke.de