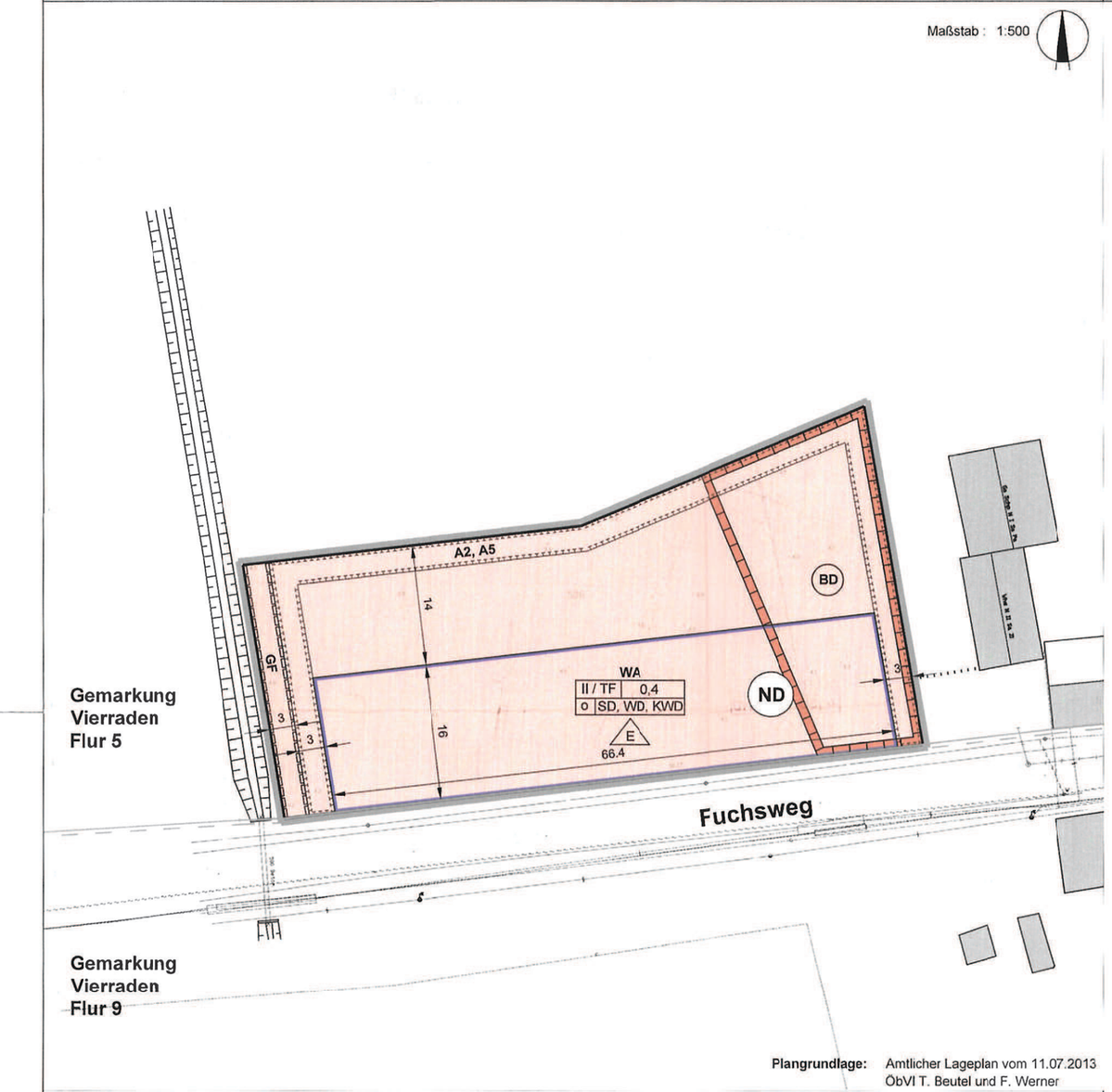
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fuchsweg"
Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder

Teil A - Planzeichnung

Maßstab : 1:500



Plangrundlage: Amtlicher Lageplan vom 11.07.2013
ÖbVI T. Beutel und F. Werner

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

II / TF — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)
II - zwei Vollgeschosse / Die Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung (TF) näher bestimmt.

0.4 — Grundflächenzahl (§16 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

E — Einzelhäuser

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

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicdlung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25a BauGB)

A2, A5 — Ausgleichsmaßnahmen (Bezeichnung zur Nachvollziehbarkeit der textlichen Festsetzungen)

ND — Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts - Naturdenkmal (§9 Abs.6 BauGB)

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

Bodendenkmal BD 1 Nr. 140142 "Historischer Stadtkern"

6. Sonstige Planzeichen

GF — Geh- und Fahrrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

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

Planzeichen ohne Normcharakter

3 — Maßangabe in Meter (m)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet. (Rechtsgrundlage §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (Rechtsgrundlage §12 Abs.3a i.V.m. §9 Abs.2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung: Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß §17 Abs.1 BauNVO nicht überschritten werden. Sowohl §17 Abs.2 als auch §19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO werden ausgeschlossen. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.2 Das zweite Vollgeschoss muss sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden. Der Drempel darf die Höhe von 1,40m nicht überschreiten, wobei das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zum gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand als Höhe festgelegt wird. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO und §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

3. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO)

4. Ge- und Fahrrecht

Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 509, Flur 5, Gemarkung Vierradee zu belasten. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

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

5.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernder Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein Gehölz der Qualität 60/100 gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (Ausgleichsmaßnahme 2, 5) (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25 Buchst.a BauGB)

6. Pflanzgebote

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die als Naturdenkmal ausgewiesene Wildbirne dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem Grundstück in gleicher Baumart mit einem STU gleich 16-18cm zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.25 Buchst.b und a BauGB)

6.2 Fensterlose Außenwände von Nebenanlagen, Garagen sowie Carports sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu begrünen. In einem Abstand von 1,5m bis 3,0m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb oder VSTR 60-100 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme 4, 5) (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Hinweise

Bodendenkmalverdacht
Vorhaben mit Erdeingriffen sind erlaubnispflichtige Maßnahmen im Sinne §9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (Veränderungen von Grundstücken) und bedürfen der Erlaubnis der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Die Erlaubnis ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg/BbgOSchG vom 24. Mai 2004/GVB/.1 Nr. 9, S. 215)

Artenschutz
Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß §7 Abs.2 Nr.13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs.7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkunger für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Kampfmittel
Nach §3 Abs.1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Lard 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.

Entsiegelung
Der Verlust der Bodenfunktion ist durch Überbauung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da im Plangebiet sowie im OT Vierraden keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wird im Stadtgebiet auf dem kommunalen Flurstück 80/3, Flur 49 (Gemarkung Schwedt) eine 620m² große Parkplatzfläche zur Entsiegelung zugeordnet. Die rechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Pflanzliste

Pflanzliste 1 - Gehölzer

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinera	Grau-Weide, Asch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viribumum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus tricusp.	Dreiblättrige Zaunrebe
Parthenocissus quinquef.	Fünfblättrige Zaunrebe

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 11.07.2013 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 24.9.2015 (Datum/Siegel)

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in iher Sitzung am 4. Dezember 2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fuchsweg" des Ortsteils Vierraden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Schwedt/Oder, den 30 JAN 2015 (Datum/Siegel) Bürgermeister

3. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fuchsweg" des Ortsteils Vierraden, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt/Oder, den 19. MAI 2015 (Datum/Siegel) Bürgermeister

4. Die ~~Erteilung der Genehmigung der~~ Satzung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über desser Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.07.2015 ortsüblich 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 die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schwedt/Oder, den 10. AUG. 2015 (Datum/Siegel) Bürgermeister

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 Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548).

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.2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548).

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).

Satzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fuchsweg"
Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder

Stand: 7. Oktober 2014

Luftbildausschnitt des Schwedter Ortsteils Vierraden mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Bildgrundlage: www.bing.de)

AUFTRAGGEBER

Clemens Zöllner
Fuchsweg 2
16303 Schwedt/Oder

PLANVERFASSER

Prüfer & Wilke
Schwedter Straße 18
16303 Schwedt/Oder

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