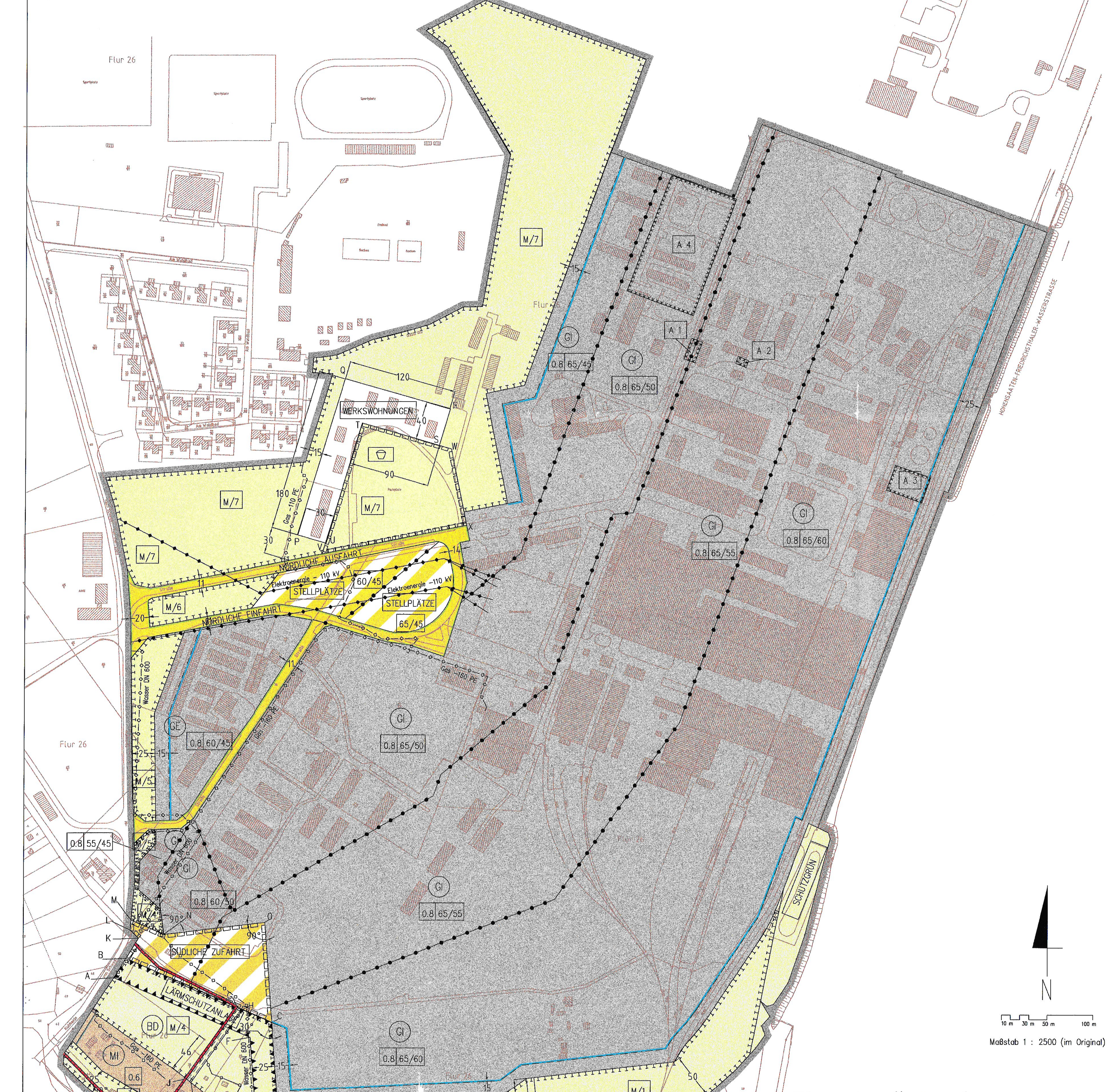
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Stand:
März 1999
redaktionell aktualisiert und korrigiert durch Kennzeichnung der "Altlastenflächen"
gem. § 9 Abs. 5 BauGB a.F. -
März 2003



ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

Die Zeichen der Plangrundlage basieren auf den "Vorschriften für das automatische Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen – Zeichenvorschrift – Aut NRW – (ZV – Aut)".

Sämtliche Zeichen der Plangrundlage sind in der Originalplanzeichnung in braunem Farbton dargestellt!

Maßstab 1 : 2500 (im Original)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30. September 1993 (Beschluss-Nr. 699/33/39). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13. Oktober 1993 durch Abdruck im "Schwedter Rathausfenster" erfolgt.

Schwedt / Oder, 14. Januar 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 02.08.1994 beteiligt worden.

Schwedt / Oder, 14. Januar 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. / 28. April 1995, 05. Mai 1995 und 05. Juni 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwedt / Oder, 14. Januar 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juni 1996 geändert worden. Gleichzeitig wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juni 1996 der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Geltungsbereichsänderung erfolgte am 06. Juli 1996 durch Abdruck in der "Märkischen Oderzeitung".

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 15. Juli. bis zum 13. August 1996 während folgender Zeiten:
montags bis donnerstags von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
freitags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung 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 06. Juli 1996 ortsüblich durch Abdruck in der "Märkischen Oderzeitung" bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 05. und 17. Juli 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwedt / Oder, 14. Januar 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Gleichzeitig war es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplans erneut zu ändern. Ebenso ergab sich die Erforderlichkeit einer erneuten Auslegung aus Gründen von Verfahrensfehlern bei der ersten öffentlichen Auslegung.

Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juni 1998 erneut geändert. Gleichzeitig wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juni 1998 der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Geltungsbereichsänderung erfolgte am 08. Juli 1998 durch Abdruck im "Schwedter Rathausfenster".

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16. Juli. bis zum 03. September 1998 während folgender Zeiten:
montags bis donnerstags von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
freitags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung 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 08. Juli 1998 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder ("Schwedter Rathausfenster") bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 24. Juni 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwedt / Oder, 14. Januar 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

6. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand Oktober 1997 nach. Sie hat hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile eine geometrisch hinreichende Genauigkeit. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt / Oder, 9.10.04 (Datum / Stempel) .... Vermessungsbefugter

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 19. Juni 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt / Oder, 14. Januar 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19. Juni 2003 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juni 2003 gebilligt.

Schwedt / Oder, 14. Januar 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.07.2003 Az. 634-01/2003 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Schwedt / Oder, 06. Juli 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Juni 2004 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08. Juli 2004 Az: 634-01/2003 bestätigt.

Schwedt / Oder, 16. Juli 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

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

Schwedt / Oder, 16. Juli 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

12. 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 11.08.04 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 die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11. August 2004 in Kraft getreten.

Schwedt / Oder, 18. November 2004 (Datum / Siegel) .... Schauer/Bürgermeister

¹ Nicht zutreffendes streichen

ZEICHENERKLÄRUNG / PLANZEICHNUNG

1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 6, 8 und 9 BauNVO)

- (MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- (GE) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- (GI) Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

- 0.8 Grundflächenzahl z.B. 0,8

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- Baugrenze

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Angaben der Zweckbestimmung z.B.:"Südliche Zufahrt"

1.5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen mit Angaben der Zweckbestimmung z.B.:
- Zweckbestimmung Spielplatz

1.6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen (Die Maßnahmen werden durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- M/3 Bezeichnung der Maßnahmefläche zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen, z.B. M/3
- Abgrenzung der flächenbezogenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

- WERKSWOHNUNGEN Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- Umgrenzung der Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- 65/60 Flächenbezogener Schalleistungspegel (FBS) in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche, Tagwert / Nachtwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

FESTSETZUNGSSCHABLONE

- 0.8 | 65/60 – Grundflächenzahl (GRZ); Flächenbezogener Schalleistungspegel (FBS) Tag/Nacht in dB (A) / qm Grundstücksfläche
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- ABCD ... Bezeichnung von Flächenpunkten zur Nachvollziehbarkeit von Textfestsetzungen

SONSTIGE EINTRAGUNGEN

- 20 Maßangaben zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen Alle Maßangaben in Meter (m)

2. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- A 2 Flächenbezeichnung zur Nachvollziehbarkeit der Hinweise, z.B. "A 2" (Siehe Anlage 4 zur Begründung)

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (BD) Bodendenkmal gemäß Bekanntgabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uckermark
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Art der Leitung (nicht eingemessen)
  - unterirdisch
  - oberirdisch

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076) -alte Fassung- in Verbindung mit §. 233 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) -alte Fassung- und
- dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

(1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 (BauNVO) genannten Einzelhandelsbetriebe und die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 (BauNVO) genannten Tankstellen nicht zulässig.

(3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) können im gesamten Mischgebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Gewerbegebiet

(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlage für sportliche Zwecke.

(3) 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 und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3 Industriegebiet

(1) Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Stellplätze"

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Stellplätze" sind den Nutzern der Baugebiete GI und GE zugeordnet und dienen ausschließlich der Errichtung von Stellplätzen und deren Nutzung durch Gäste und Angehörige der ansässigen Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

3. Besonderer Nutzungszweck der Fläche "Werkswohnungen"

3.1 Die Fläche PQRSTUP wird als Fläche für die Errichtung von Werkswohnungen festgesetzt.

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für dieses Baugebiet beträgt 0,6.

3.3 Innerhalb dieses Baugebietes werden für bauliche Anlagen drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die in Umsetzung der Planinhalte vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

4.1 Fläche M/1

Die innerhalb der Fläche M/1 existierenden Biotopbestände Sandtrockenrasen, Weidengebüsche nasser Standorte, Baumgruppen und alte Solitärbäume und ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften sind zu erhalten. Die Errichtung von Wegen und Zufahrten innerhalb dieser Fläche ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Wege und Zufahrten für die Bewirtschaftung und Pflege der Fläche erforderlich sind. Die innerhalb der Fläche vorzunehmenden Bepflanzungen haben entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - KT - zu erfolgen.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:
450 Bäume ~~der Qualität A~~
450 Bäume ~~der Qualität B~~
1.300 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

4.2 Fläche M/2

Der innerhalb der Fläche existierende gewässerbetonte Gehölzbestand ist zu erhalten.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) -Kompl.- anzupflanzen:
150 Bäume ~~der Qualität D~~
300 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

4.3 Fläche M/3

Die Fläche wird als Aufforstungsfläche festgesetzt. Dazu sind innerhalb der Fläche Bepflanzungen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - KT - vorzunehmen. Im Grenzbereich der Fläche zum GI ist ein Waldsaum auszubilden. Der Bestand an Baumgruppen und alten Solitärbäumen ist zu erhalten.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:
490 Bäume ~~der Qualität A~~
490 Bäume ~~der Qualität B~~
3.750 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

4.4 Fläche M/4

Der innerhalb der Fläche existierende Biotopbestand Baumgruppen und alte Solitärbäume ist zu erhalten.

Die Fläche wird als Aufforstungsfläche festgesetzt. Dazu sind innerhalb der Fläche Bepflanzungen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - TH- vorzunehmen. Im Grenzbereich der Fläche zum MI und zur Straßenverkehrsfläche ist ein Waldsaum auszubilden.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:
413 Bäume ~~der Qualität D~~
4.300 dreijährige Sämlinge ~~ohne Ballen~~
1.600 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

4.5 Fläche M/5

Der innerhalb der Fläche existierende Biotopbestand Baumgruppen und alte Solitärbäume ist zu erhalten.

Die Fläche wird als Aufforstungsfläche festgesetzt. Dazu sind innerhalb der Fläche Bepflanzungen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - KT- vorzunehmen. Im Grenzbereich der Fläche zum GE und zur Straßenverkehrsfläche ist ein Waldsaum auszubilden.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:
200 Bäume ~~der Qualität A~~
200 Bäume ~~der Qualität B~~
1.300 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

4.6 Fläche M/6

Auf der Fläche sind Bepflanzungen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) -KT- vorzunehmen. Im Bereich der oberirdischen Versorgungsleitungen (Elektroenergie) sind nur Sträucher zulässig.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:
160 Bäume ~~der Qualität B~~
550 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

4.7 Fläche M/7

Der innerhalb der Fläche existierende Biotopbestand ist zu erhalten und durch Ergänzungspflanzungen zu entwickeln.

Die Fläche wird als Aufforstungsfläche festgesetzt. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Waldflächen sind entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - KT - zu unterpflanzen und durch Waldsäume zu ergänzen. Die vorhandenen Offenlandflächen und Baumgruppen sind entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) als Waldflächen aufzuforsten. Im Grenzbereich der Fläche zum GI ist ein 8,00 m breiter gestufter Waldsaum auszubilden.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:
1.760 Bäume ~~der Qualität A~~
1.760 Bäume ~~der Qualität B~~
6.000 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

4.8 Baugebiete MI; GE; GI

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Grundstücke, die Bestandteil der Misch-, Gewerbe- und des Industriegebiete sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Dazu sind auf jeweils 100 qm Grundstücksfläche zwei Bäume der Qualität C und 10 Sträucher zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) -KT- vorzunehmen.

4.9 Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Südliche Zufahrt"

Innerhalb der für die Errichtung der südlichen Zufahrt zum Industriegebiet vorgesehenen Fläche sind mindestens 30 % der Gesamtfläche als Grünfläche anzulegen und entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - KT - zu bepflanzen.

Innerhalb der Pflanzflächen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:
99 Bäume ~~der Qualität D~~
200 Sträucher.

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 8 und 8a BNatSchG und § 7 Abs. 2 BbgNatSchG)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die Fläche GHIJG ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Kuhheide 4 zu belasten.

5.2 Die Fläche BKLMNOCHGB ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Kuhheide 4 zu belasten.

5.3 Die Flächen, unter denen Hauptversorgungsleitungen verlaufen und deren Verlauf und deren Leitungsart nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden sind, werden grundsätzlich:
- bei Gasleitungen in einer Breite von 2,00 m beidseitig der Achslage und
- bei Wasserversorgungsleitungen in einer Breite von 10,00 m beidseitig der Achslage

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers belastet.

Diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers belasteten Flächen dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Versorgungsträgers nicht entgegenstehen.

5.4 Die Fläche VTWXV ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmschutzanlage

Die Fläche ABCDEFA dient der Errichtung einer Lärmschutzanlage. Die Errichtung der Lärmschutzanlage hat so zu erfolgen, dass die Erschließung des südlich benachbarten Mischgebietes gewährleistet ist. Die Lärmschutzfunktion der Anlage muss dabei gewahrt bleiben.

Die Lärmschutzanlage darf entlang der Linie B-C eine Höhe von 3,0 m über OKG (Oberkante Gelände) und entlang der Linie C-D eine Höhe von 4,0 m über OKG nicht unterschreiten.

Nach Errichtung der Lärmschutzanlage sind die Anlage (soweit technisch realisierbar) sowie die nicht von der Anlage in Anspruch genommenen Flächenanteile in Ergänzung der bereits festgesetzten Pflanzmaßnahmen nach Pkt. 4 zu bepflanzen. und gärtnerisch anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

6.2 Flächenbezogene Schalleistungspegel (FBS)

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) stellen zulässige Höchstwerte in dB (A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche dar, die im jeweiligen Bemessungszeitraum
- für den Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)- nicht überschritten werden dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

6.3 Gebiet "Werkswohnungen"

Innerhalb der festgesetzten Fläche PQRSTUP "Werkswohnungen" sind für die nachfolgend benannten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Bädern, Hausarbeitsräumen und Küchen) auf der Lärm zugewandten Seite passive Schallschutzmaßnahmen so zu realisieren, dass diese Außenbauteile nachfolgend festgesetzte Schalldämmmaße aufweisen:

Außenbauteil	bewertetes Schalldämmmaß R'w (gem. DIN 4109)
Außenmauerwerk und Dach	R'w > 35 dB (A)
Fenster	R'w > 30 dB (A) (Schallschutzklasse 2, VDI 2719)

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern.

Dazu ist bei Pkw - Stellplatzanlagen ab einer Anzahl von vier Stellplätzen jeweils ein Baum pro vier Stellplätze anzupflanzen. Bei Lkw - Stellplatzanlagen, sofern diese direkt an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind, sind zur Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen Schutzpflanzungen mit einem Baum (Qualität D) und zwei Sträuchern je Stellplatz vorzunehmen.

7.2 Grünflächen innerhalb der Baugebiete

Grünflächen innerhalb der Baugebiete, die nicht mit Sträuchern bepflanzt werden, sind als Ergänzungspflanzungen mit Bodendeckern der Pflanzliste Nr. 8.5.4 zu bepflanzen oder als Wiesenflächen anzulegen.

7.3 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen von Gebäuden, die nicht durch Fenster gegliedert sind, sind zu einem Drittel mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste Nr. 8.5.4 zu begrünen.

7.4 Straßenbegleitgrün

Innerhalb der gesamten Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung "Nördliche Einfahrt" und "Nördliche Ausfahrt" ist Straßenbegleitgrün in Form einer einseitigen Baumreihe anzupflanzen. Als Baumarten sind großkronige und windfeste Laubbäume der heimischen Vegetation zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Sonstige Festsetzungen

~~8.1 Regenwasserversickerung~~

~~Das anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dies hat über die Grünflächen der einzelnen Grundstücke und / oder dezentrale Regenwassersammelanlagen oder versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Eine Einleitung des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Regenwassers in die Kanalisation ist nicht zulässig.~~

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege und Stellplätze für Pkws nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

~~8.2 Pflanzqualitäten~~

~~Sofern Pflanzqualitäten festgesetzt sind, gelten folgende Kriterien:~~

~~Bäume der Qualität A:~~	~~Hochstamm, Stammbüsche 2xv mit Ballen, Stammumfang 10 cm~~
~~Bäume der Qualität B:~~	~~Heister, Stammbüsche 2xv mit Ballen, Höhe 125 cm / 150 cm~~
~~Bäume der Qualität C:~~	~~Hochstamm, Stammbüsche 3xv mit Drahtballierung, Stammumfang 16 / 18 cm~~
~~Bäume der Qualität D:~~	~~Hochstamm, Stammbüsche 4xv mit Drahtballierung, Stammumfang 18 / 20 cm~~
~~Sträucher:~~	~~2 xv ohne Ballen, Höhe 60 cm / 100 cm (sofern nichts anderes festgesetzt)~~

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

8.3 Pflanzlisten

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen heimischen Flora, der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) und bei näherer Bestimmung Pflanzen der Pflanzlisten unter Pkt. 8.5 zu verwenden.

~~8.4 Zeitfolge~~

~~Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den Baugrundstücken vorzunehmen sind, müssen bis zum Abschluss der auf die Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchgeführt worden sein. Die Ersatzmaßnahmen, die außerhalb der Baugrundstücke vorzunehmen sind, müssen zwei Jahre nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens durchgeführt worden sein.~~

geändert gemäß Verfahrensvermerk Nr. 10

8.5 Pflanzlisten

8.5.1 Pflanzliste heutige potentielle natürliche Vegetation - hpnV Kiefern-Traubeneichenwald (KT)

Bäume:

Trauben - Eiche	Quercus petraea
Wald - Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel - Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

FaulbaumRhamnus frangula	
Wachholder	Juniperus communis
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Bäume, Begleitpflanzen heimisch:

Feld - Ahorn	Acer campestre
Spitz - Ahorn	Acer platanoides
Sand - Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Dorn	Crataegus
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Winter - Linde	Tilia cordata
Sommer - Linde	Tilia platyphyllos
Feld - Ulme	Ulmus carpinifolia

Sträucher, Begleitpflanzen heimisch:

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen - Ginster	Cytisus scoparius
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum "Atrorubens"
Hunds-Rose	Rosa canina
Bibernell Rose	Rosa pimpinellifolia
Apfel - Rose	Rosa rugosa
Wilde Brombeere	Rubus fructicosum
Trauben - Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

8.5.2 Pflanzliste heutige potentielle natürliche Vegetation - hpnV Trauben - Hainbuchenwald (TH)

Bäume:

Trauben - Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel - Eiche	Quercus robur
Feld - Ulme	Ulmus minor
Winter - Linde	Tilia cordata
Spitz - Ahorn	Acer platanoides

nur örtlich bzw. an Waldrändern:

Wild - Birne	Pyrus pyraster
Wild - Kirsche	Prunus avium
Feld - Ahorn	Acer campestre
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds - Rose	Rosa canina
Wein - Rose	Rosa rubiginosa
Filz - Rose	Rosa tomentosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Bäume, Begleitpflanzen heimisch:

Feld - Ahorn	Acer campestre
Sand - Birke	Betula pendula
Dorn	Crataegus
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Essbare Eberesche	Sorbus aucuparia var. edulis
Sommer - Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher, Begleitpflanzen heimisch:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen - Ginster	Cytisus scoparius
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum "Atrorubens"
Bibernell Rose	Rosa pimpinellifolia
Apfel - Rose	Rosa rugosa
Wilde Brombeere	Rubus fructicosus
Trauben - Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

8.5.3 Pflanzliste heutige potentielle natürliche Vegetation - hpnV

Komplexe aus Feuchtem Stieleichen - Hainbuchenwald, Erlen - Eschenwald, Feuchtem Stieleichen - Birkenwald (Kompl.)

Bäume:

Schwarz - Erle	Alnus glutinosa	Uferbereich
Esche	Fraxinus exelsior	Uferbereich
Stiel - Eiche	Quercus robur	Böschung
Hainbuche	Carpinus betulus	Böschung
Traubenkirsche	Prunus padus	Böschung
Sand - Birke	Betula pendula	trock. Standort
Stiel - Eiche	Quercus robur	trock. Standort
Eberesche	Sorbus aucuparia	trock. Standort
Buche	Fagus silvatica	trock. Standort

Sträucher

Ohr - Weide	Salix aurita	Uferbereich
Grau - Weide	Salix cinerea	Uferbereich
FaulbaumRhamnus frangula	Uferbereich	
Haselnuss	Corylus avellana	Böschung
Holunder	Sambucus nigra	Böschung
Brombeere	Rubus fructicosus	Böschung
Hundsrose	Rosa canina	trock. Standort
Schlehe	Prunus spinosa	trock. Standort

8.5.4 Pflanzliste Grünflächen innerhalb der Bauflächen

Bäume:

Trauben - Eiche	Quercus petraea
Wald - Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel - Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

FaulbaumRhamnus frangula	
Wachholder	Juniperus communis

Bäume, Begleitpflanzen heimisch:

Feld - Ahorn	Acer campestre
Spitz - Ahorn	Acer platanoides
Sand - Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Dorn	Crataegus
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Säulen - Eiche	Quercus robur "Fastigiata"
Silber - Weide	Salix alba
Essbare Eberesche	Sorbus aucuparia var. "Edulis"
Winter Linde	Tilia cordata
Sommer Linde	Tilia platyphyllos
Feld Ulme	Ulmus carpinifolia

Sträucher, Begleitpflanzen:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gelber Hartriegel	Cornus stolonifera "Flaviramea"
Haselnuss	Corylus avellana
Besen - Ginster	Cytisus scoparius
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenbeere	Ribes alpinum
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum "Atrorubens"
Hunds - Rose	Rosa canina
Bibernell - Rose	Rosa pimpinellifolia
Apfel - Rose	Rosa rugosa
Wilde Brombeere	Rubus fructicosus
Sal - Weide	Salix caprea
Grau - Weide	Salix cinerea
Trauben - Holunder	Sambucus racemosa
Prachtspiere	Spirea vanhouttei
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Strauch - Wald - Kiefer	Pinus sylvestris "Watereri"

Bodendecker, Begleitpflanzen:

Besenheide	Calluna vulgaris
Zwergmispel	Cotoneaster
Kriech - Ginster	Cytisus beanii
Kissen - Ginster	Cytisus decumbens
Kletterspindel	Euonymus fortunei var. vegetus
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Fingerstrauch	Potentilla
Glanz - Rose	Rosa nitida
Niedrige Strand - Rose	Rosa rugotida
Rosa Zwergspiere	Spirea japonica "Little Princess"
Immergrün	Vinca minor

Kletterpflanzen, Begleitpflanzen:

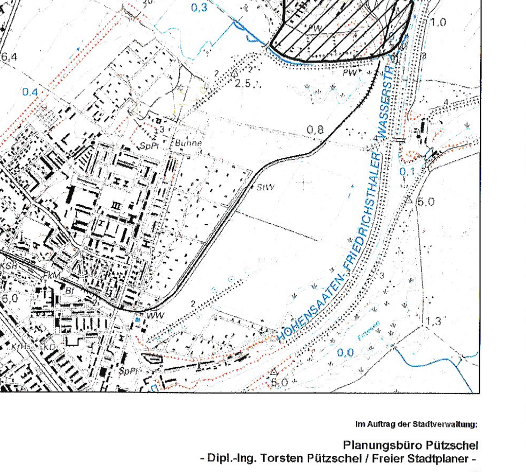
Gelber Strahlengriffel	Actinidia arguta
Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Rote Klettertrompete	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Alpen - Waldrebe	Clematis alpina
Anemonen - Waldrebe	Clematis montana
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Italienische Waldrebe	Clematis viticella
Kletter - Hortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Geißschlinge	Lonicera heckrottii
Wilder Baumwein	Parthenocissus quinquefolia
Selbstklim. Wein	Parthenocissus tricus. "Veitchii"
Schling Knöterich	Polygonum aubertii

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 BbgNchG)

SCHWEDT/ ODER
BEBAUUNGSPLAN Nr. 699/33/93:
"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET KUHHEIDE II"

Stand:
März 1999
redaktionell aktualisiert und korrigiert durch Kennzeichnung der "Altlastenflächen" gem. § 9 Abs. 5 BauGB a.F. -
März 2003

Maßstab 1 : 2.500 (im Original)



Im Auftrag der Stadtverwaltung:
Planungsbüro Pützschel
- Dipl.-Ing. Torsten Pützschel / Freier Stadtplaner -
Fidusallee 103, 15569 Woltersdorf, Tel.: 03362 - 75403 / Fax: 03362 - 75404, e-Mail: TPuetzschel@t-online.de
In Zusammenarbeit mit: rundblick digital gmbh potsdam, Dipl.-Ing. Grit Link