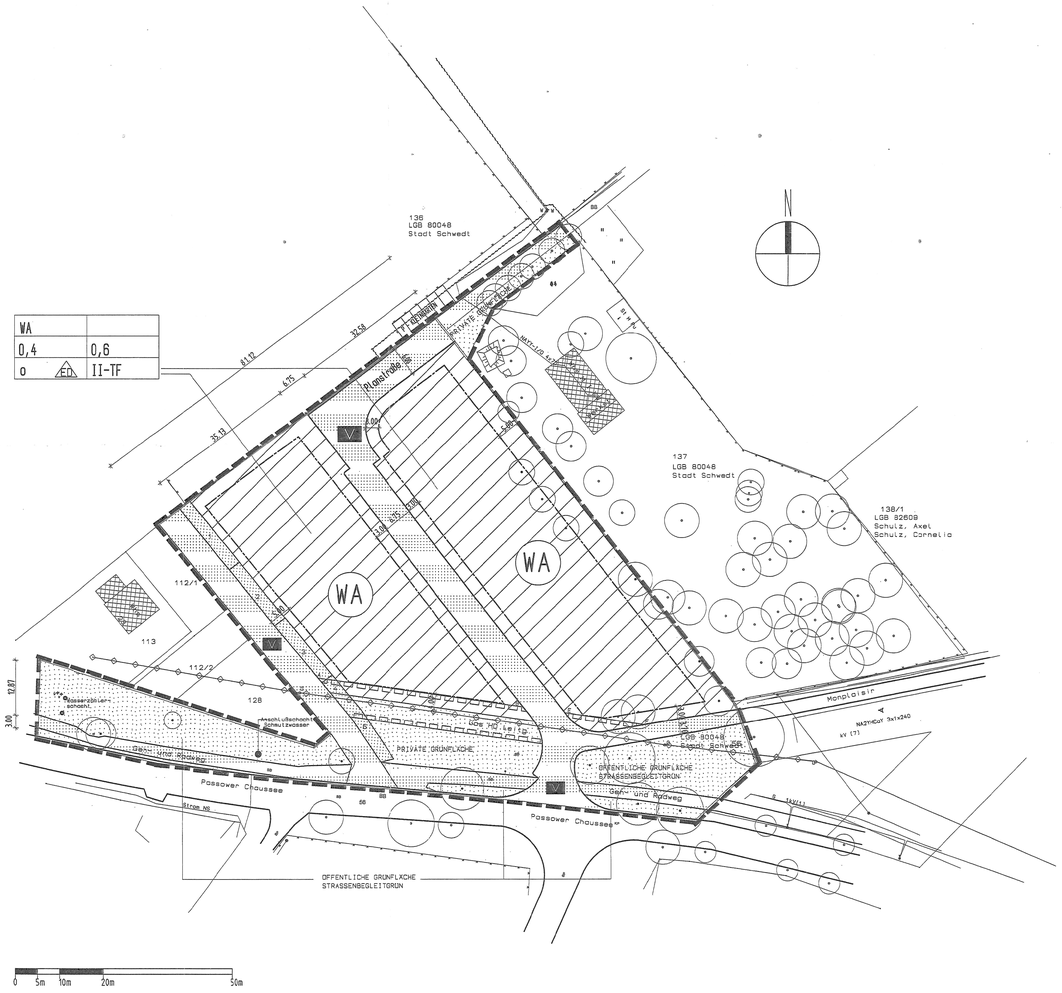
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir" der Stadt Schwedt/Oder

Teil A Planzeichnung



Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16, 18, 16, 20 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

0,6 — Geschossflächenzahl GFZ

II - TF — Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß
- Textliche Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 22, 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1, Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich
Mischverkehrsfläche

5. Hauptversorgungs und Hauptableitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

unterirdisch

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1, Nr. 15, BauGB

Grünfläche

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

Dichte Bepflanzung

Die für eine dichte Beoflanzung vorgesehenen Flächen sind in einer Tiefe von mindestens 1,5m mit Sträuchern gemäß Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 – 100cm gesetzt wird.
Die im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen 1 bis 3 sind zu 80%, der Pflanzfläche 4 zu 50% und die Pflanzfläche 5 vollständig zu bepflanzen. Zuwegungen sind in einer Breite von maximal 1m zulässig.

Gehölzbestände

Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie der privaten Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

8. sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwedt zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO)

a) Zulässig sind
- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

c) Nicht zulässig sind
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung/ Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die maximale Traufhöhe wird festgesetzt mit 4,75 m über OKG.
(Als OKG gilt die im Erschließungsplan ausgewiesene Höhe der Straßenachse über NN.)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss. Der Drempel darf die Höhe von 1 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Errichtung von Gebäuden, Carports, Garagen und anderer Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Gestalterische Festsetzungen

Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung des Daches, der Fassade und weiteren Gestaltungsmerkmalen wie Dachneigung, Lage von Fenstern und Türen, Fenster- und Türformate, Sockel- und Traufhöhen, die gleiche Gestaltung aufweisen.
(§ 81 BbgBO)

5. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Grünfestsetzungen

6.1 Befestigungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftundurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
Für Grundstückszufahrten, Fahrgassen und Bewegungsräume (z.B. für die Feuerwehr) sowie Langzeitstellplätze können aus Umweltschutzgründen sowie aus betriebstechnischen Gründen auch vollständig versiegelnde Befestigungen (z.B. Asphalt, Beton) ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Dichte Bepflanzung

Die für eine dichte Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind in einer Tiefe von mindestens 1,5m mit Sträuchern gemäß Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 – 100cm gesetzt wird. Die im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen 1 bis 3 sind zu 80%, der Pflanzfläche 4 zu 50% und die Pflanzfläche 5 vollständig zu bepflanzen. Zuwegungen sind in einer Breite von maximal 1 m zulässig.

Gehölzliste: Dichte Bepflanzung

Sträucher	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa indora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.September 2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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 Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S. 74)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 15. September 2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster" am 12. Oktober 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwedt/Oder, den 09.09.2008 ..... Der Bürgermeister

2. **Beteiligung der Raumordnung**
Die für die Raumordnung zuständige Stelle wurde mit Schreiben vom 15. Mai 2006 beteiligt worden.

Schwedt/Oder, den 09.09.2008 ..... Der Bürgermeister

3. **Öffentliche Auslegung**
Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 25. Januar 2007 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung, der Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22. Februar 2007 – 4. April 2007 während folgender Zeiten:

Montag – Donnerstag von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag von 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß eingegangene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 14. Februar 2007 im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann sind mit Schreiben vom 14. Februar 2007 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwedt/Oder, den 09.09.2008 ..... Der Bürgermeister

4. **Abwägungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 28. Juni 2007, die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt/Oder, den 09.09.2008 ..... Der Bürgermeister

5. **Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 28. Juni 2007, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schwedt/Oder, den 09.09.2008 ..... Der Bürgermeister

6. **Katastervermerk**
Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom Nov.2006 aus. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, den 29.2008 ..... Vermessungsbüro

7. **Genehmigung**
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.12.08., Az: 631-12.72008, (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen) erteilt.

Schwedt/Oder, den 21.01.2009 ..... Der Bürgermeister

8. **Maßgabenerfüllung**
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 .....

..... Der Bürgermeister

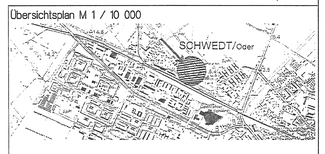
9. **Ausfertigung**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt/Oder, den 21.03.2009 ..... Der Bürgermeister

10. **Bekanntmachung**
Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir" 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 28.01.2009 im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltentmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 28.01.09 in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den 13.02.2009 ..... Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 / 10 000



BAUVORHABEN	Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir der Stadt Schwedt/Oder	ENTWURFSVERFASSER	ARCHITEKTURBÜRO THOMAS JANSSEN AM TABAKFELD 6 16303 SCHWEDT TEL/FAX 03332/515847
BAUHERR	PARTNERBAU BERGSTR. 9 16306 BERKHOLZ	MASZSTAB	1 / 500
		DATUM	16.04.2007
		GEZ:	S.B.
BAUORT	PASSOWER CHAUSSEE 16303 SCHWEDT	GEMARKUNG	SCHWEDT
		FLUR	48
		FLURSTÜCK	135, 140 tw. u.a.
VERMESSUNGSBÜRO	WERNER & BEUTEL DAMMWEG 9 16303 SCHWEDT		