



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a1/a2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- V Verkehrsberuhigter Bereich
- FA Fuß- und Radweg
- F Fußweg

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 7b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (200-jährliches Hochwasserereignis ohne Dämme, Hochdeim)

Grundlage: Hochwasserfahrplan des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2015, im Internet unter: http://www.la-umwelt.de/medien/medien/2015/05/20150520_01_01_01.pdf

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

unterirdische Versorgungsleitungen (außerhalb von Verkehrsflächen): Regenwasserleitung / Fernwärmeleitung

Schutzstreifen Regenwasserleitung

Bemaßung (Angabe in Metern)

TEIL B: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Für die Teile des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan die abweichende Bauweise a1 festsetzt, gelten folgende Bindungen: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 35 m betragen.
Für die Teile des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan die abweichende Bauweise a2 festsetzt, gelten folgende Bindungen: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 18 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - In den mit WA 1c, WA 2b und WA 3 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen sowie Zufahrten und Wege sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
In den mit WA 1a, WA 1b und WA 2a bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den mit WA 1c und WA 2b bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens drei Wohnungen und in WA 3 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ist auch eine Zuwegungen für die Bootshalle auf dem Flurstück 57/2 zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und 25 b BauGB)**
 - Innerhalb der Planstraße B und dem Planweg C sind insgesamt 10 Straßenbäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahme wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste II b (kleinkronige Laubbäume für die öffentliche Verkehrsfläche) empfohlen.
 - Die nördlich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzte private Grünfläche ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder 4 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sowie Sträucher auf mindestens 10 % der Fläche. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzungen können auch als kombinierte Baum-Strauch-Pflanzungen realisiert werden. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Sträucher sind mindestens in einer Qualität verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten I, IIa und IVa+b wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1c, WA 2b und WA 3 sind pro angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahme wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten I, IIa und III empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 2a sind auf einem Flächenanteil von 5% der Grundstücke Sträucher aus Laubgehölzen zu pflanzen. Es ist mindestens Ware der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten IVa+b wird empfohlen. Die gemäß textlicher Festsetzung 5.6 anzulegende Strauchpflanzung kann angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "A" ist eine 1-reihige Hecke aus Laubgehölzen mit einer Mindestpflanzqualität Heckensträucher, 60-100 cm Höhe in einem Pflanzabstand von 3 Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IVa+b wird empfohlen. Die Errichtung von offenen oder geschlossenen Grundstückseinfriedungen wird durch die Pflanzmaßnahme nicht ausgeschlossen. Die Breite der Vegetationstragschicht darf durch die bauliche Anlage einschließlich Fundamente jedoch nicht auf weniger als 1,50 m eingeschränkt werden.
 - Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "B" ist als Ersatz für die entfernte Hecke eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe in einem Pflanzabstand von mindestens 1 Pflanze pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste IVa+b empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit "L" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb der vorhandenen Regenwasserleitung zuständigen Medienträgers zu belasten. Die Regenwasserleitung selbst befindet sich auf der angrenzenden privaten Grünfläche.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

- Einfriedigungen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedigungen der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.1 an straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,5 m errichtet.
Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise (ohne Normcharakter)

- Pflanzliste**
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.6 wird die Verwendung nachfolgender Arten empfohlen:
Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus cordata	Italienische Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix alba	Silberweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme

- Nr. II a Kleinkronige Laubbäume für die Wohngebiete:**

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingrifflig)
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus serrulata	Japanische Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

- Nr. II b Kleinkronige Laubbäume für die öffentliche Verkehrsfläche:**

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus laevigata 'Carriere'	Apfeldorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulenweißdorn
Pyrus calleryana	Stadtbirne

- Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie 'Bolken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'	
Birne (Pyrus communis) in Sorten wie 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'	
Süßkirsche (Prunus avium) in Sorten wie 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Kornpel', 'Malbigareau'	
Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Hauszweitsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Wangenheim'	

- Nr. IVa (Größere heimische Sträucher)**

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Nr. IVb (Kleinere, überwiegend nichtheimische Sträucher)**

Chaenomeles japonica	Zierquitten (mehrere Sorten)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (heimisch)
Forsythia japonica	Forsythie (mehrere Sorten)
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Rosa canina	Hundsrose (heimisch)
Rosa rubiginosa	Weinrose (heimisch)
Rubus caesius	Kratzbeere (heimisch)
Weigela hybrida	Weigelie (mehrere Sorten)

2. Artenschutz

Hinweis 1:
Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sind Fällmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02. eines Jahres durchzuführen (s. § 39 BNatSchG). Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden.

Hinweis 2:
Es sind 6 Nistkästen für Vögel an geeigneter Stelle innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches aufzuhängen. Die Aufhängung hat spätestens im Winterhalbjahr der Fällung von Bäumen im Geltungsbereich bis Ende Februar zu erfolgen. Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton mit Fluglochweite von 32 und 45 mm zu verwenden. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume oder ggf. auch an Gebäude zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist von bzw. unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

Hinweis 3:
In dem Jahr, in dem der Baubeginn geplant ist, sind die Flächen mit Gras- und Staudenvegetation ab Anfang März regelmäßig kurzrasig zu mähen, um artenschutzrechtliche Konflikte mit bodenbrütenden Vogelarten zu vermeiden.

3. Schutzstreifen Regenwasser

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens für die Regenwasserleitung gelten folgende Beschränkungen:

- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume und tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Flach wurzelnde Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 2,5m zur Leitungsachse einhalten.
- Die Errichtung baulicher Anlagen ist bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig:
Leicht demontierbare und wiederherstellbare Anlagen wie Zäune, Spiegelgeräte und dergleichen können errichtet werden, sofern sie einen Abstand von 2,5m zur Leitungsachse einhalten.
Einfachere bauliche Anlagen wie Gewächshäuser können ausnahmsweise nach Einzelabstimmung mit dem Fachbereich 4 (Hoch- und Tiefbauamt) der Stadtverwaltung Schwedt zugelassen werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb des Schutzstreifens Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden zu beachten sind. So sind leitungsnahe Gebäude in Abhängigkeit vom Abstand zur Leitung teilweise bis 0,5 m unter Leitungssohle zu gründen.

4. Baugrunduntersuchung

Aufgrund der im Plangebiet auftretenden inhomogenen Baugrunderhältnisse wird empfohlen, für jedes geplante Bauvorhaben eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

5. Kampfmittel

Der B-Plan liegt innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jeweils die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

6. Satzungen der Stadt Schwedt/Oder

- Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Stadt Schwedt/Oder hingewiesen:
- Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 1. Änderung vom 16. November 2017.

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).
- Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Regattastraße" i.d.F. vom Oktober 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 05.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.2019 gebilligt.

Schwedt/Oder,13.06.2020
 Bürgermeister: Siegel:

2. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom8.1.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schwedt/Oder,8.1.2020
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: Siegel:

3. Die Genehmigung dieser Satzung in der Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.09.2020, Az. 63-551/20-15, erteilt.

Schwedt/Oder,13.06.2020
 Bürgermeister: Siegel:

Ausgefertigt am13.06.2020
 Schwedt/Oder,13.06.2020
 Bürgermeister: Siegel:

5. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.02.2020, ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder 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 auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwedt/Oder,13.06.2020
 Bürgermeister: Siegel:

Bürgermeister: Siegel:



SCHWEDT / ODER

BEBAUUNGSPLAN "REGATTASTRASSE"

Satzungsfassung Oktober 2019

