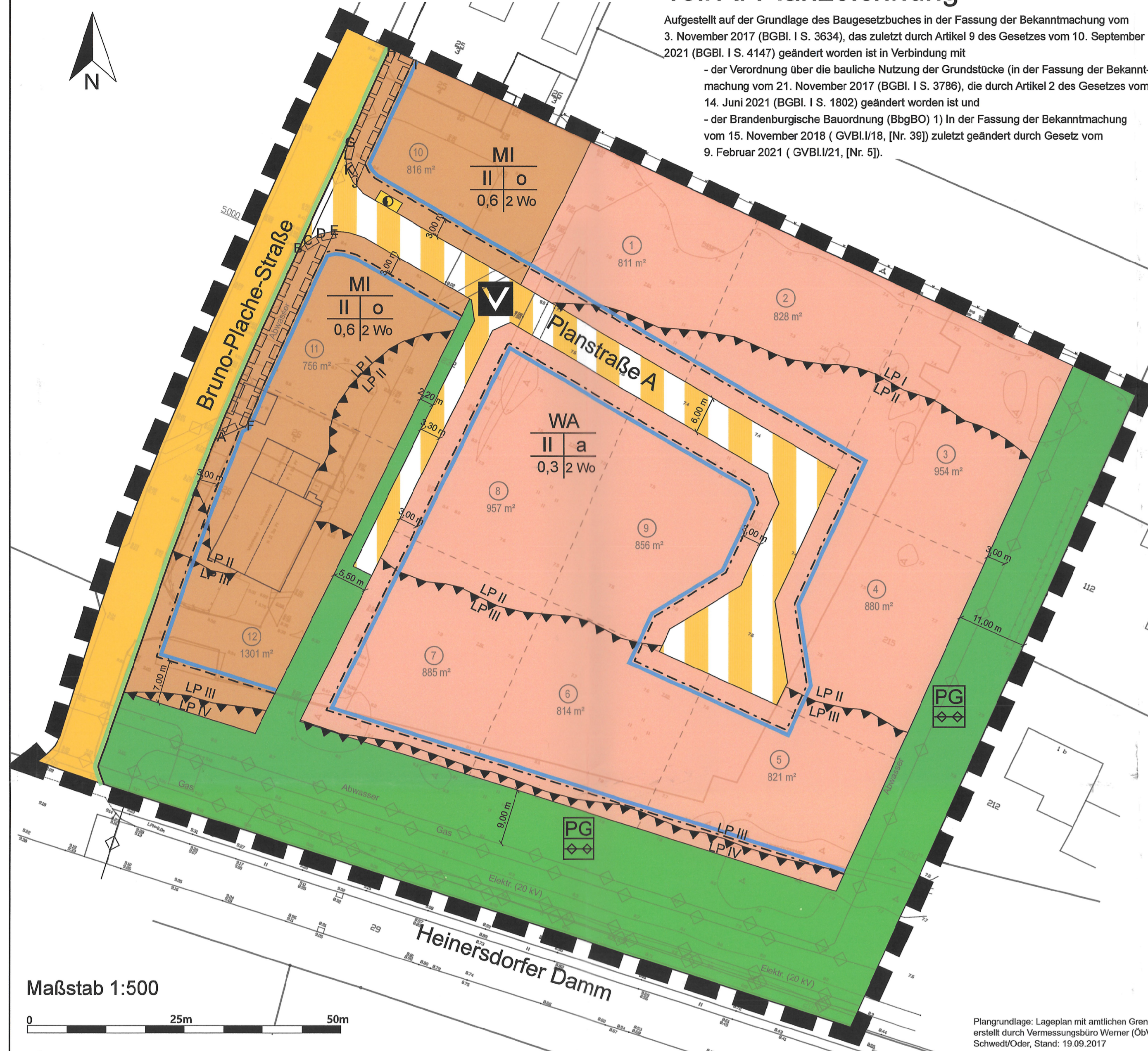


# Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ der Stadt Schwedt/Oder

## Teil A: Planzeichnung

Aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in Verbindung mit  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und  
 - der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 35]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5]).



Plangrundlage: Lageplan mit amtlichen Grenzen, erstellt durch Vermessungsbüro Werner (ÖbVI), Schwedt/Oder, Stand: 19.09.2017

## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)**
    - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - Maß der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**
    - 0,3** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
    - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. zwei Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - 2 Wo** Zahl der höchstzulässigen Wohnungen
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsfläche
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung
    - PG** Private Grünfläche
    - Infrastrukturgrün
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
    - Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) nach DIN 4109
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Unterirdische Hauptabwasserleitungen
  - Unterirdische Hauptgasleitungen
  - Unterirdische Hauptstromleitungen
- Planzeichen ohne Normcharakter**
  - 4 m** Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen, z. B. 4 Meter
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - ⑤ Nummerierung der vorgeschlagenen Grundstücke
- Plangrundlage**
  - Lageplan mit amtlichen Grenzen, erstellt durch Vermessungsbüro Werner (ÖbVI), Schwedt/Oder, Stand: 19.09.2017
- Planzeichenerläuterung Vermessungsplan - übernommene Planzeichen**
  - Flurstücksgrenze; Grenzpunkt vermarkt
  - Flurstücksnummer
  - Grünland, vor Maßnahme
  - Einzelgebüsch, vor Maßnahme
  - Bestandsgebäude mit Firstlinie und Angaben zu Nutzung, Dachform und Geschossigkeit
  - Topografielinie mit Höhenangaben
  - Hausnummer von Bestands- und Nachbargebäuden
  - M / II / Sa Pf** Nutzung im Bestand nach PlanZVO, Vollgeschossigkeit, Satteldach, Pfannendeckung
  - Wohnen** Benennung der genauen Nutzung
  - Zaunanlage im Bestand

## Teil B: Textfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete**

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 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)

(2) In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Mischgebiet**

In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowohl in den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als auch in den in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche**

(1) In der abweichenden Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Gebäude darf höchstens 18,00 m betragen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

(2) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung mit ABCDEFA und GHIJLKG bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und den Betrieb der vorhandenen Abwasserleitung zuständigen Medienträgers zu belasten.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Immissionsschutz**

(1) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls andere Außenbauteile nachfolgende Luftschalldämm-Maße (R<sub>w</sub>, res in dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1989\*) einhalten:

für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile

  - mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches: min. 35 dB
  - mit Büroräumen und ähnliches: min. 30 dB  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(2) Zum Schutz vor Lärm müssen sich Schlafräume in Gebäuden, die innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen, auf der vom Heinersdorfer Damm abgewandten Gebäudeseite befinden.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Grundstück mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 (Amtsblatt für Brandenburg 2020 Nr. 9 S. 203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs empfohlen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**

Entlang der in der Planzeichnung als „Planstraße A“ bezeichneten Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken an der Verkehrsfläche liegenden Grundstücksmauern, Hecken und sonstige, vergleichbare durchgängig geschlossene und blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

## Hinweise (ohne Normcharakter)

- Bodendenkmalschutz**

Das Vorhaben liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).
  - Baugrund**

Es wird empfohlen, für jedes Neubauvorhaben, dass einem der Nutzungen gemäß Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 entspricht, ein gesondertes Bodengrundgutachten zu erstellen.
- \* Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau: Anforderungen in Hinweisen kann in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Alte Fabrik, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12, im Erdgeschoss links während der Sprechzeiten
- |             |  |
|-------------|--|
| dienstags   | von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| donnerstags | von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| freitags    | von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr                                 |
- im Fachbereich 3, Abteilung Stadtplanung im Zimmer 107 eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke


- Der Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 29.09.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2022 gebilligt.
 


Schwedt/Oder,  Bürgermeisterin
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 19.09.2017 aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 

Schwedt/Oder,  öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 29.09.2022 AZ: 6.3-10.001-2-1 erteilt.
 

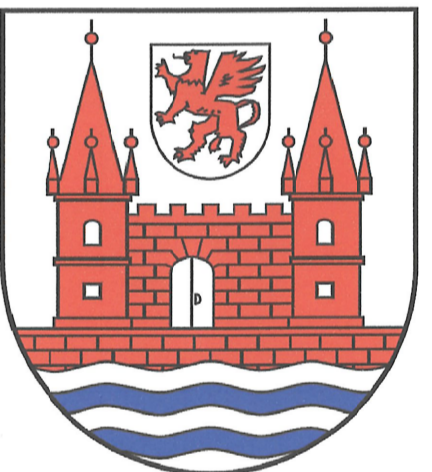
 höhere Verwaltungsbehörde

- Der Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 

Schwedt/Oder,  Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.09.2022 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 

Schwedt/Oder,  Bürgermeisterin

**Bebauungsplan der Stadt Schwedt/Oder**  
 „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“  
 Stand: Satzungsbeschluss 30.03.2022  
 Redaktionell ergänzt im Rahmen der Aufgabenerfüllung aus der Genehmigung vom 29.09.2022



**Satzung**

