

# TEIL A: PLANZEICHNUNG

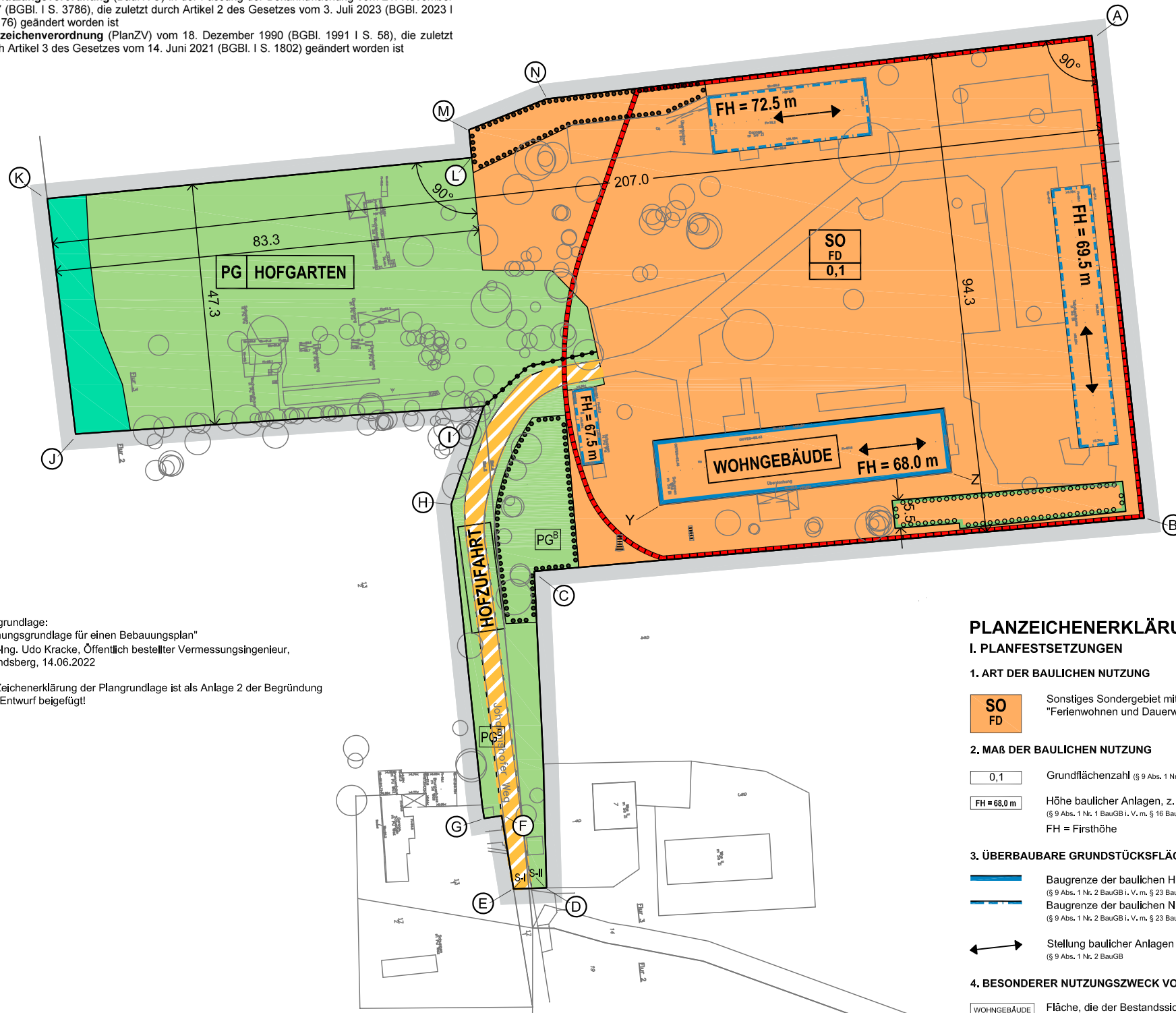
**Rechtsgrundlagen**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

STADT SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN "JOHANNISHOF",  
 ORTSTEIL FLEMSDORF

# ENTWURF

(STAND: JULI 2024)



Plangrundlage:  
 "Planungsgrundlage für einen Bebauungsplan"  
 Dipl.-Ing. Udo Kracke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,  
 Allandsberg, 14.06.2022

Die Zeichenerklärung der Plangrundlage ist als Anlage 2 der Begründung zum Entwurf beigefügt!

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. PLANFESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO**  
**FD** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,1** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

**FH = 68,0 m** Höhe baulicher Anlagen, z. B. FH = 68,0 m / Bezugspunkt = NHN nach DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)  
 FH = Firsthöhe

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**—** Baugrenze der baulichen Hauptanlage "Wohngebäude" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

**- - -** Baugrenze der baulichen Nebenanlagen "Nebengebäude" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

**↔** Stellung baulicher Anlagen durch Angabe der Firstrichtung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 4. BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN

**WOHNGEBÄUDE** Fläche, die der Bestandssicherung eines Gebäudes und dessen Nutzungsänderung als Wohngebäude dient (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

**▨** Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hofzufahrt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

**PG** Private Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt

**HOFGARTEN** Zweckbestimmung "Hofgarten" Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt

**PG<sup>B</sup>** Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt

### 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**•••••** Umgrenzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Erhaltungsfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt

**○ ○ ○ ○ ○** Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Pflanzfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt

### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

**—•••••** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der privaten Grünflächen

### II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

**—207,0—** Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. 207,0 m

**S-I; Y; ...** Kennzeichnung von Linienpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. Punkt "S-I", "Y" etc.

**(A)** Kennzeichnung von Flächeneckpunkten mit x,y - Koordinatenfestsetzungen, z. B. Punkt A (Festsetzung erfolgt durch Textfestsetzung)

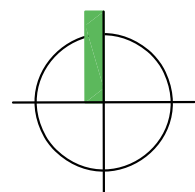
### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNÄHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**■** Waldfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg - LWaldG)

**▭** Bodendenkmal Nr. 140325: "Siedlung Bronzezeit" (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDschG)

### IV. HINWEIS

Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal" Der Geltungsbereich der Planung liegt im Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"



M 1:1.000 (LAYOUT DIN A 3)

