

SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN
"JOHANNISHOF", ORTSTEIL FLEMSDORF"**

ENTWURF

Teil B: Textfestsetzungen

Stand: Juli 2024

TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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, in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

1. Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen"

- (1) Das sonstige Sondergebiet dient der Bestandssicherung und der Nutzungsänderung der Hofstelle "Johannishof". (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)
- (2) Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung des als "Wohngebäude" in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzten Gebäudes zu Wohnzwecken, in dem höchstens zwei private Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung zulässig sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)
- (3) Nicht zulässig ist eine Nutzungsänderung des Wohngebäudes nach Abs. 2 zu Ferienwohnungs Zwecken gemäß § 13a der BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. mit §§ 11 und 13a BauNVO)

2. Sonstiges Sondergebiet/Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,35 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

3. Sonstiges Sondergebiet/überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Überschreiten der Baugrenzen des Wohngebäudes
 1. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze entlang der Linie Y-Z durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 6,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 v. H. der Breite der Gebäudelänge nicht überschreitet.

2. Ausnahmsweise kann ein weiteres Überschreiten der Baugrenzen des Wohngebäudes bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden, sofern die Gebäudeteile nicht entlang der Linie Y-Z vortreten, die jeweilige Gebäudelänge um nicht mehr als 10 v. H. überschreiten und sofern das Vortreten aus Gründen der Funktionsfähigkeit der Gebäudenutzung erforderlich ist.

(2) Sonstiges Überschreiten der Baugrenzen der Nebengebäude
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen der in der Planzeichnung festgesetzten Nebengebäude bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden, sofern die Gebäudeteile die jeweilige Gebäudelänge um nicht mehr als 20 v. H. überschreiten und sofern das Vortreten aus Gründen der Funktionsfähigkeit der Gebäudenutzung erforderlich ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S-I und S-II ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hofgarten"

- (1) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hofgarten" dient der kleingärtnerischen Nutzung.
- (2) Innerhalb der privaten Grünfläche kann die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Nutzungszweck des Hofgartens selbst dienen und im funktionellen Zusammenhang damit stehen, seiner Eigenart nicht widersprechen und sofern dadurch die Zweckbestimmung der Grünfläche gewahrt bleibt.
- (3) Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Befestigung von Wegen und sonstige Bodenbefestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- (4) Die Grundfläche, der nach Absatz 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, darf einen Flächenanteil von 5 v. H. innerhalb dieser privaten Grünfläche nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" (PG^B)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" dient der Begrünung der Randbereiche der Hofzufahrt und der räumlichen Begrenzung der überbauten Fläche der Hofzufahrt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet/Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten

Im sonstigen Sondergebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke,

Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

(1) Allgemeine Bindung zur Begrünung des sonstigen Sondergebietes/Pflanzfläche

1. Auf der Pflanzfläche ist eine drei-reihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen. Dazu sind je 50 qm Pflanzfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und mindestens 20 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen.
2. Bei der Pflanzung gemäß Absatz 1 wird empfohlen, Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.
3. Verbot von Schottergärten
Im sonstigen Sondergebiet sind Schottergärten unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(2) "Erhaltungsflächen"

Auf den festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung ("Erhaltungsfläche") ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9. Festsetzung der Umgrenzung des Geltungsbereiches

Zur geometrisch einwandfreien Bestimmung und Übertragbarkeit der Umgrenzung des Geltungsbereiches in die Örtlichkeit werden die Flächeneckpunkte des Geltungsbereiches durch die Angabe folgender Koordinaten festgesetzt:

| | | |
|-------------|----------------|---------------|
| Eckpunkt A: | X = 33444109.5 | Y = 5876831.2 |
| Eckpunkt B: | X = 33444119.8 | Y = 5876736.5 |
| Eckpunkt C: | X = 33444000.2 | Y = 5876726.1 |
| Eckpunkt D: | X = 33444002.6 | Y = 5876664.1 |
| Eckpunkt E: | X = 33443996.1 | Y = 5876663.8 |
| Eckpunkt F: | X = 33443993.8 | Y = 5876678.2 |
| Eckpunkt G: | X = 33443990.4 | Y = 5876677.7 |
| Eckpunkt H: | X = 33443983.8 | Y = 5876739.2 |
| Eckpunkt I: | X = 33443990.3 | Y = 5876758.5 |
| Eckpunkt J: | X = 33443910.2 | Y = 5876753.0 |
| Eckpunkt K: | X = 33443904.6 | Y = 5876799.2 |
| Eckpunkt L: | X = 33443987.9 | Y = 5876807.2 |
| Eckpunkt M: | X = 33443987.4 | Y = 5876812.7 |
| Eckpunkt N: | X = 33444002.5 | Y = 5876818.7 |

HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

1. **Bodendenkmal**
Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 20. Oktober 2022 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 140325 eingetragen ist. Dieses Bodendenkmal liegt u. a. im Bereich des sonstigen Sondergebietes (siehe ergänzend hierzu Teil A: Planzeichnung)
2. **Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"**
Der Geltungsbereich der Planung liegt im Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"
3. **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
Bei geplanten Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden ist vor Beginn der Baumaßnahme eine fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude im Plangebiet auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und/oder Niststätten von Gebäudebrütern durchzuführen. Beim Auffinden geschützter Arten ist gemäß den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes zu verfahren. Gehen Nistplätze für Höhlenbrüter und Fledermausquartiere durch Baumaßnahmen verloren, ist dieser Verlust durch das Anbringen geeigneter Nistkästen an Altbäumen im Plangebiet in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 2:1) auszugleichen.
4. **Pflanzliste**
Bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung nachfolgend genannter Arten empfohlen:

Bäume:

| | |
|----------------|------------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Sand-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Kultur-Apfel | <i>Malus domestica</i> |
| Wild-Apfel | <i>Malus sylvestris</i> agg. |
| Gemeine Kiefer | <i>Pinus sylvestris</i> |
| Schwarz Pappel | <i>Populus nigra</i> |
| Zitter-Pappel | <i>Populus tremula</i> |
| Vogel-Kirsche/ | |
| Süßkirsche | <i>Prunus avium</i> agg. |
| Sauerkirsche | <i>Prunus cerasus</i> |
| Pflaume | <i>Prunus domestica</i> |
| Kultur-Birne | <i>Pyrus communis</i> |
| Wild-Birne | <i>Pyrus pyraeaster</i> agg. |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |
| Flatter-Ulme | <i>Ulmus laevis</i> |
| Feld-Ulme | <i>Ulmus minor</i> |

Sträucher:

| | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gemeine Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> agg. |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> agg. |
| Gewöhnliches | |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Purgier-Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> agg. |
| Hecken-Rose | <i>Rosa corymbifera</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Filz-Rose | <i>Rosa tomentosa</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Roter Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |