

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Moritzstraße II" i. d. F. vom März 2021 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.06.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder als Satzung beschlossen.

Schwedt/Oder, 19. AUG. 2021

Bürgermeister i.v. Hoppe



2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Schwedt/Oder, 25.08.2021

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



3. Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Moritzstraße II" i. d. F. vom März 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2021 (Beschlussnr. BV/221/21) übereinstimmt.

Ausgefertigt am 04.01.2024

Schwedt/Oder, 04.01.2024

Bürgermeister i.v. Hoppe



4. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 27.01.2024 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, 30.01.2024

Bürgermeister i.v. Hoppe



Teil - A - Planzeichnung Maßstab M 1:1.000



Zeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbesorgung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Tw-Pumpwerk (ZOWA)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten

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

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach textl. Festsetzung 5.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (Hinweise ohne Normcharakter)

Trinkwasserhauptleitung - Tw - (unterirdisch)

Teil - B - Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 und § 4 BauNVO)
1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen.
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 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.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.1 Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)
4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 50 m² Grundfläche je Grundstück zulässig.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Die in der Planzeichnung mit "Tw" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb der vorhandenen Trinkwasserhauptleitung zuständigen Medienträgers (ZOWA) zu belasten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

III HINWEISE ZU AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Der Ausgleich gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch folgende Maßnahmen. Im Einzelnen sind die Angaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu beachten:

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016) ObVI Frank Werner Vermessungsbüro Stand März 2020

- Gebäude (Bestand)
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
neu zu bildende Grenzen (Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal Az 5-001-7)
Geländehöhe über Normalhöhennull in Meter (m)
Weg / Straße
Ackergrenze / Vegetationsgrenze
Bestandsbäume / Vegetationsflächen
Böschung
Zaun

- A1: Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstück 215 (zukünftig Flurstück 21)
A2: Aufwertung des südlichen Ortseingangs durch wegbegleitende Baumreihe, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 254, 255
A3: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 254

IV HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Folgende Maßnahmen sind geeignet und erforderlich, um die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung zu vermeiden. Sie sind rechtzeitig, i. d. R. vor Baubeginn, durchzuführen. Im Einzelnen sind die Angaben des Artenschutzbeitrags (Menz 2020) zu beachten.

V CEF 1: Vorbereiten des Baufeldes und Baustelleneinrichtung erst nach V CEF 2 (Abfangen der Zauneidechsen) und A CEF 1 (Herrichtung der Umsetzungsflächen)

V CEF 2: Abfangen der Zauneidechsen aus den Baufeldern und Umsetzen auf hergerichtete Fläche

V CEF 3: Aufstellen eines Reptilien-/Amphibienzschutzauns um Baufeld und Mähwiese

V CEF 4: Baufeldfreimachung nur zwischen 1.10. und 28.02.

V CEF 5: Keine Inanspruchnahme von Vegetationsflächen außerhalb des Bebauungsplans

V CEF 6: Vermeidung großer Fensterfronten/Minderung ihres Gefahrenpotenzials

V CEF 7: Schutz von Nist- und Ruhestätten von Brutvögeln im Baustellenbereich

V CEF 8: naturschutzfachliche Baubegleitung

A CEF 1: Vorhalten und Herrichten geeigneter Flächen für die umzusetzenden Zauneidechsen einschließlich extensiver Grünlandbewirtschaftung und Errichtung von 6 Haufwerken

A CEF 2: Optimierung von Grünland und Acker für Grauwammer und Heidelerche

V SONSTIGE HINWEISE

Hinweis zum Bodendenkmalschutz

Das Vorhaben liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Auflagen des Denkmalschutzes sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uckermark abzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. II/21, Nr. 5).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



SCHWEDT / ODER Ortsteil Hohenfelde

BEBAUUNGSPLAN "MORITZSTRASSE II"

Satzungsfassung März 2021

