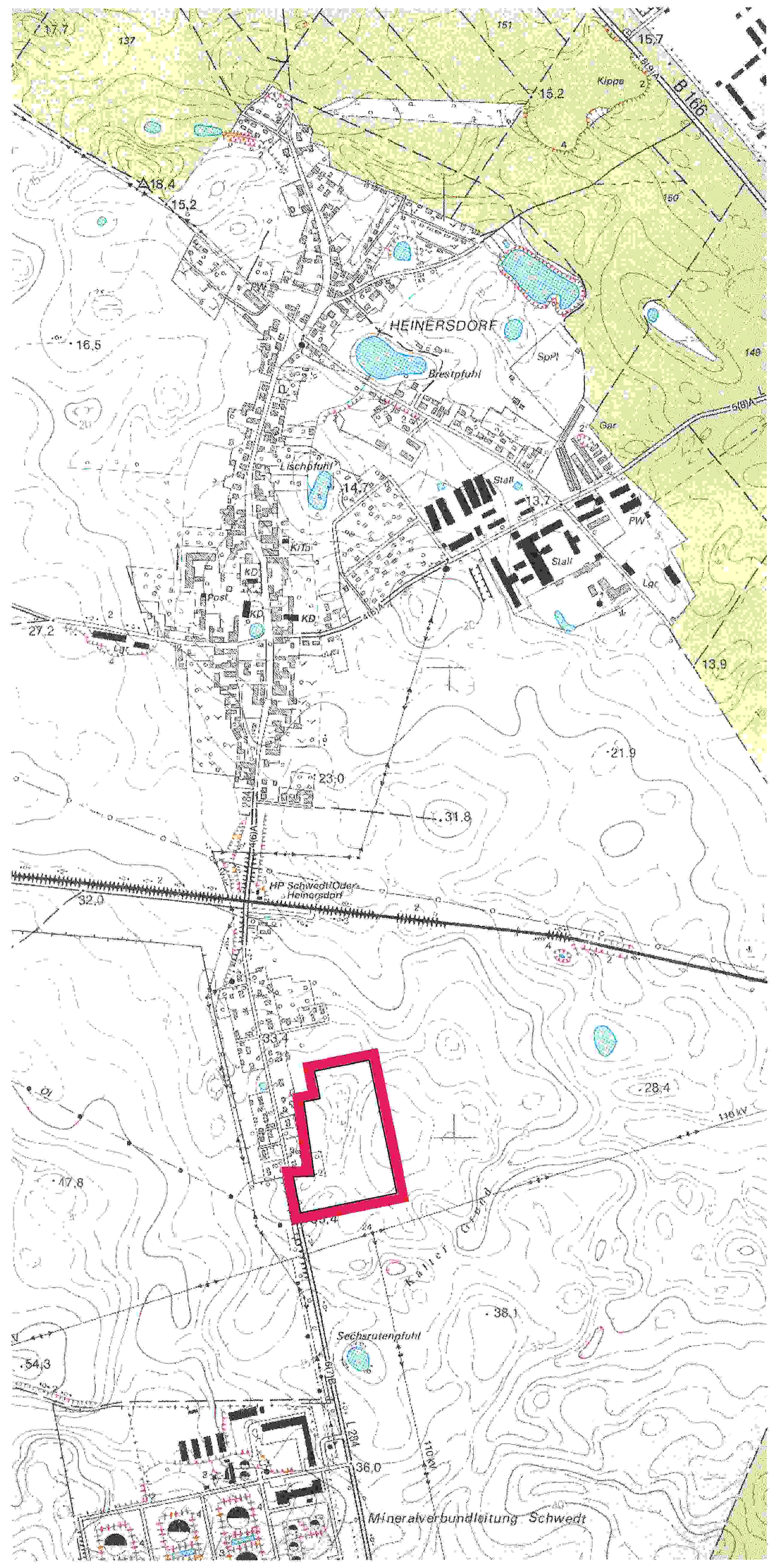

Quelle: Topographische Karte 1 : 10 000, 2951 - NW Schwedt/Oder-Heinersdorf, 1. Auflage 1996, Landesvermessungsamt Brandenburg

PLANZEICHENENERKLÄRUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche bzw. private Grünfläche mit Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Landwirtschaftsweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Hilfslinie der Bemassung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Ehemalige Neubauernsiedlung südlich der Gleisanlagen der DR"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1000

TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss in einem Dachraum eingebaut und der Drempel nicht höher als 1,0 m ist..
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

3. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO*

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Balkone sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

5. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

6. Carports und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB

Grünflächen

8. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist ein Obstbaum je 100 m² Grünfläche anzupflanzen oder zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB

9. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegeverbindung" sind einseitig auf ihrer südlichen Seite in einem Abstand untereinander von 8 bis 12 m mit hochstämmigen Laubbäumen Prunus avium (Vogelkirsche) zu bepflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

10. Die Befestigungen der Planstraßen B, C und D, die Befestigungen des Landwirtschaftsweges sowie die Befestigungen von Wegen und Zufahrten in den Baugebieten und Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Geh- und Fahrrechte

11. Der Landwirtschaftsweg ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 157/2, 158, 159, 316 und 162 der Flur 34 der Gemarkung Schwedt/Oder zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Baugebietsfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 1a BauGB*

13. Die Straßenverkehrsflächen sind einseitig in einem Abstand von 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie und in einem Abstand untereinander von 8 bis 12 m mit hochstämmigen Laubbäumen wie folgt zu bepflanzen:
Planstraße A mit Acer campestre (Feldahorn)
im Abschnitt A-B auf der westlichen Straßenseite: 6 Bäume
im Abschnitt C-D auf der östlichen Straßenseite: 15 Bäume
im Abschnitt E-F auf der südlichen Straßenseite: 13 Bäume
Die Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 12 m² betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 1a BauGB

14. Innerhalb der an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist an den Linien F-G-H-I-J sowie K-L unmittelbar an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzend eine Hecke in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt: ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 1a BauGB

15. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt eine Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 1a BauGB*

16. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend folgender Pflanzliste anzurechnen.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Salix x rubens	Hohe Weide
Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Ulmus glabra	Bergulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Ulmus laevis	Flatterulme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Birne
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Cydonia oblonga	Quitte
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus cerasus	Sauerkirsche
Salix alba	Silberweide	Prunus domestica	Pflaume

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuß	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch	Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	sowie alle Arten an Obstgehölzen	
Prunus spinosa	Schlehe		

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. I S. 210)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62, 72)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder vom 21.03.2002 (Beschluss-Nr. 541/20/02). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Schwedter Rathausfenster" am 10.04.2002 erfolgt.

Schwedt / Oder, den 16.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung: In der Sitzung des Ortsbeirates Heinersdorf am 28.08.2002 im Versammlungsraum des Feuerwehrgerätehauses in Schwedt / Oder - OT Heinersdorf wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. In einer Sondersitzung des Ortsbeirates Heinersdorf am 25.09.2002 im Versammlungsraum des Feuerwehrgerätehauses in Schwedt / Oder - OT Heinersdorf wurden drei Varianten des städtebaulichen Konzeptes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt.

Schwedt / Oder, den 16.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schwedt / Oder, den 16.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

Schwedt / Oder, den 16.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

5. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat am 23.01.2003 die erste, die Erweiterung des Geltungsbereiches betreffende Änderung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der ersten Änderung zum Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im "Schwedter Rathausfenster" am 12.02.2003 erfolgt.

Schwedt / Oder, den 16.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

6. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat am 23.01.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schwedt / Oder, den 16.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

Bebauungsplan

Am Lerchenwinkel II in Schwedt/Oder

SATZUNG

30. Januar 2004

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.02.2003 bis zum 01.04.2003 während folgender Zeiten: montags bis donnerstags von 07.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 07.00 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.02.2003 im "Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt / Oder, den 15.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

8. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt / Oder, den 15.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat am 18.09.2003 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

Schwedt / Oder, den 15.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

10. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2003 bis zum 24.11.2003 während folgender Zeiten: montags bis donnerstags von 07.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 07.00 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.10.2003 im "Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt / Oder, den 15.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

11. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat die zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt / Oder, den 15.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.03.2004 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder vom 31.03.2004 gebilligt.

Schwedt / Oder, den 15.06.06 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

13. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt / Oder, den 15.06.06 .... Kataster- und Vermessungsamt

14. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.2006, Az.: 631-10.2006 (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen)* erteilt.
* nichtzutreffendes streichen

Schwedt / Oder, den 26.06.2006 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder vom .... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...., Az.: .... bestätigt. *
* nichtzutreffendes streichen

Schwedt / Oder, den .... Der Bürgermeister

(Siegel)

16. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt / Oder, den 28.06.2006 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

17. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2006 im "Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 des Baugesetzbuches) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 des Baugesetzbuches) hingewiesen worden. Am Tag dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Er ist am 12.07.2006 in Kraft getreten.

Schwedt / Oder, den 13.07.2006 .... Der Bürgermeister

(Siegel)

LANDKREIS UCKERMARK DER LANDRAT 17

22.06.2006