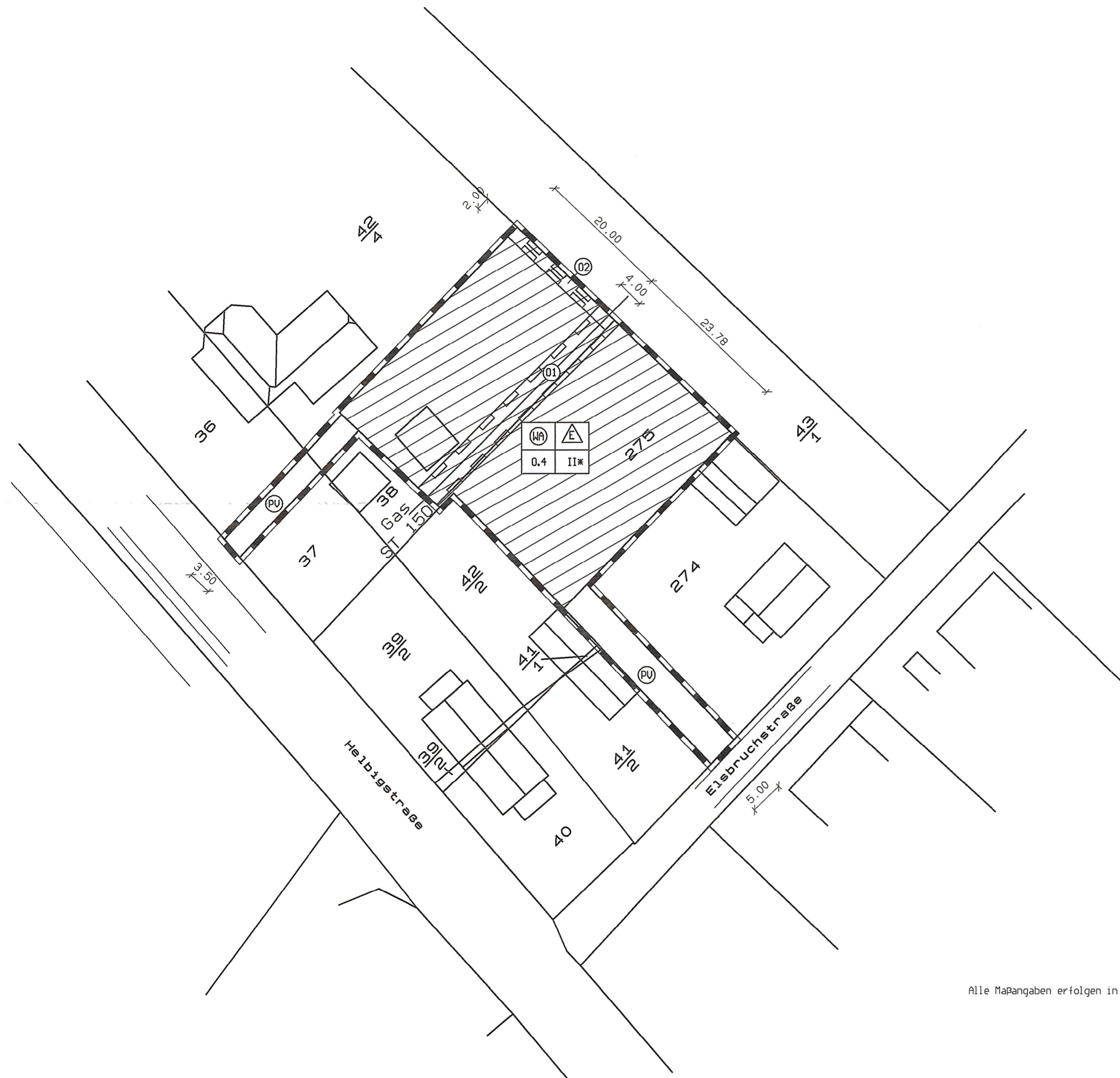


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 'Errichtung von zwei Wohngebäuden an der
 Helbigstraße/Elsbruchstraße'

Satzung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Alle Maßangaben erfolgen in der Einheit [m].



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet - WA
Par. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 4 BauNVO
 - Grundflächenzahl (GRZ)
Par. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO
Par. 19 Abs. 4 (2) BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässig 2 Vollgeschosse
Par. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO
und Par. 9 Abs. 4, BauGB i.V.m. Par. 81 BbgBO
 - Textfestsetzung beachten
- Maß der baulichen Nutzung
 - Private Verkehrsfläche
Par. 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Plangrundlage

Ämtlicher Lageplan Büro Werner und Beutel
 vom 21.02.2012

TEIL B: TEXT

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVB. I/2004, Nr. 16, S.350) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVB. I/2010, Nr. 28)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZf 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet - WA
 - Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle weiteren in Par. 4, Abs. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei sich das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss befinden muss. Der Dremel darf die Höhe von 1.40 m nicht überschreiten, wobei das Maß von OK Fertigfußboden bis zum gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand als Höhe festgelegt wird.
 - Der Par. 19, Abs. 4 (2) der BauNVO wird ausgeschlossen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Die Fläche 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Schwedt GmbH (Leitungsträger der Gasleitung St 150) zu belasten.
 - Die Fläche 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer des Planbereichs (Flurstück 275 der Flur 47) zum Bau und Betrieb einer Entwässerungsleitung D1 200 (Überlauf Sickerschächte) zu belasten.

4. Grünfestsetzungen
 Im Baugebiet ist je 40 m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen.
 Zu einheimischen Laubbäumen gehören auch Obstbäume.
 Der minimale Stammumfang der einheimischen Laubbäume muss 10 cm betragen. Für Obstbäume gibt es keine Festlegungen.

Pflanzliste

Spitzahorn	- Acer platanoides	Traubeneiche	- Quercus petraea
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Stieleiche	- Quercus robur
Sandbirke	- Betula pendula	Silberweide	- Salix alba
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	Feldulme	- Ulmus minor

sowie alle einheimischen Obstgehölze

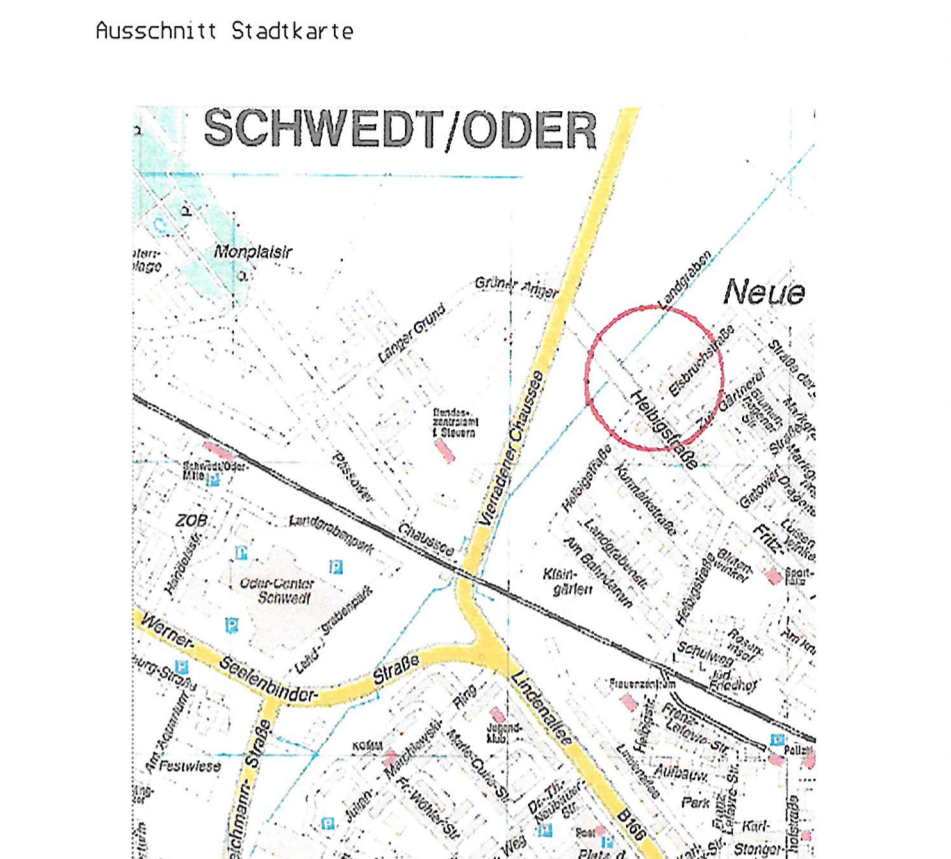
HINWEISE

- Denkmalschutz
 Im Plangebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekanntem Bodendenkmälern zu rechnen.
 Die Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0,30 m sind baubegleitend durch einen zugelassenen Archäologen zu überwachen.
- Risikobereich Hochwasser
 Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im dargestellten Risikobereich Hochwasser. Danach ist in diesem Bereich den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.
 Nach den Erläuterungen zum Grundsatz 5.3 des LEP B-B soll im Risikobereich Hochwasser Schutz eine hochwasserangepasste oder zumindest schadensminimierte Gestaltung künftiger und soweit möglich auch bestehender Infrastrukturanlagen gewährleistet werden. Straßenbauten sollen so geplant werden, dass sie im Hochwasserfall als sichere Flucht- und Rettungswege geeignet sind.
 (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31.03.2009 (BGBl. II S. 180))

VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 12.11.2012 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Schwedt/Oder, 03.11.2014
 Datum/Stempel
 OBI
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2014 genehmigt.
 Schwedt/Oder, 14.10.2014
 Datum/Stempel
 Schulte
 Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.12.14 Az. 63-02757-4-15 erteilt.
 Schwedt/Oder, 12.01.2015
 Datum/Stempel
 Schulte
 Bürgermeister
- Ausfertigung
 Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
 Schwedt/Oder, 30.01.2015
 Datum/Stempel
 Schulte
 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.07.15, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (Par. 44, BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 25.07.15 in Kraft getreten.
 Schwedt/Oder, 10.12.2014
 Datum/Stempel
 Schulte
 Bürgermeister

Die ausführende Firma hat diese Unterlagen eigenverantwortlich zu prüfen und Unstimmigkeiten vor Baubeginn mit dem Ersteller dieser Unterlage zu klären. Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte gemäß DIN 34 vor.
 Für nicht abgenommene Bauteile wird keine Haftung übernommen!



10.12.2014
 Stadt Schwedt/Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 'Errichtung von zwei Wohngebäuden
 an der Helbigstraße/Elsbruchstraße'

Satzung

Vorhabenträger	Herr Günter Walter, Helbigstr. 60, 16303 Schwedt Frau Sybille, Helbigstr. 60, 16303 Schwedt Herr Hartmut Walter, Elsbruchstr. 11, 16303 Schwedt
Vermessung	Der Ämtliche Lageplan vom 21.02.2012 wurde durch das Vermessungsbüro Werner & Beutel aus Schwedt erstellt.
Bauplanung Andreas Gaier	Maßstab: 1:500
Datum:	Juli 2014

Entwurf - Statik - Freiflächen - Baubetreuung
 16303 Schwedt/Oder - Berliner Allee 17c
 Tel./Fax - 03332-267090 - 03332-267096
 e-mail: bauplanung@gaierbau.de