

Begründung zur Satzung

1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 310/12/95

„Heinersdorfer Damm“

Stand: April 2004

Vorwort

Umweltverträglichkeitsprüfung/ Umweltschutz

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat am 25. November 1999 den Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 310/12/95 „Heinersdorfer Damm“ gefasst.

Am 10. April 2000 wurde die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 310/12/95 „Heinersdorfer Damm“ genehmigt. Die Satzung erlangte mit der Bekanntmachung am 10. Mai 2000 Rechtskraft.

In dieser Satzung wurden unterschiedliche Baugebiete mit den entsprechenden Grundflächenzahlen ausgewiesen.

Baugebiet	m ha	GRZ		ha
GE/e	1,34	0,8	=	1,072
Mi	0,59	0,6	=	0,354
WA	3,25	0,4	=	1,300
		Summe=		2,726 = 27.260 m ²

27.260 m² zulässige Grundfläche > 20.000 m² Grundfläche gemäß Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“

Nach heutigem, neuem Recht wäre die im Jahr 2000 in Kraft getretene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 310/12/95 „Heinersdorfer Damm“ gemäß UVPG, Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.8 aber nur im Aufstellungsverfahren einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu unterziehen.

Am 27. September 2001 hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder den Durchführungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 310/12/95 „Heinersdorfer Damm“ und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung der Satzung beschlossen.

Im laufenden Verfahren der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 310/12/95 „Heinersdorfer Damm“ wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und das Baugesetzbuch geändert. Auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes und des Zeitpunktes der Gesetzesänderung wurde keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 UVPG im Aufstellungsverfahren durchgeführt.

Ebenfalls wurde nicht in der öffentlichen Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung des geänderten Satzungsentwurfes informiert, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Das mit der Änderung verfolgte „Städtebauprojekt“, die Ausweisung von drei zusätzlichen Baugrundstücken mit einer Gesamtfläche von 2.550 m² und einer GRZ 0,4, initiiert eine geringfügige Erhöhung der vorhandenen zulässigen Grundfläche um 1.020 m².

Schon im „Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 310/12/95“ wurde aufgeführt, dass Extremstandorte als Grundlage für das Auftreten gefährdeter Arten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu finden sind. Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Für die landschaftsgebundene Erholung ist das Gebiet nicht nutzbar, da es zu stark vom städtischen Raum eingeschlossen ist.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 310/12/95 „Heinersdorfer Damm“ planerisch vorbereitete Wohngebiet befand sich auch schon vor dem Durchführungsbeschluss zur 1. Änderung der Satzung in Realisierung.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf Grund der von der möglichen Bebauung ausgehenden geringen Konfliktwirkung auf die Schutzgüter und den Naturhaushalt auf die Überarbeitung des Grünordnungsplanes verzichtet.

Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche mögliche Versiegelung im Plangebiet wurden aber in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt (nochmals unter Pkt. 1.2 aufgeführt).

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken im Plangebiet ist so hoch, so dass die Stadtverwaltung weitere potentielle Flächen untersucht hat.

Im Süden des Planungsgebietes konnten in Anlehnung an die vorhandene Parzellierung und der endgültigen Festlegung der Standorte für die Lärmschutzanlagen weitere Flächen, die für den Eigenheimbau geeignet sind, nachgewiesen werden.

1.2 Plangebiet

Die drei zusätzlich ausgewiesenen Baugrundstück liegen westlich und östlich der Zufahrtsstraße zum Eigenheimgebiet, so dass diese Straße gleichzeitig zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Das hinterliegende Baugrundstück, welches an die „Erweiterungsfläche Schulgarten“ angrenzt, wird durch eine schmale Zufahrtsstraße, die noch herzustellen ist, erschlossen.

Der Eingangsbereich des Eigenheimgebietes erfährt durch die Neuausweisung und Anordnung der Baugrundstücke eine gestalterische Aufwertung. Die städtebauliche Silhouette des Plangebietes entlang des Heinersdorfer Damms wirkt mit den neuen Baugrundstücken abgerundeter und bildet damit einen harmonischen Übergang zu der „Erweiterungsfläche Schulgarten“.

Die Änderung – Ausweisung von drei Baugrundstücken geht einher mit der Reduzierung einer „Privaten Grünfläche – Abstandsgrün – Süd“ und den damit verbundenen planerischen Vollzug der Eingriffsregelung.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) besteht die Übereinkunft, dass der Grünordnungsplan aber auf Grund des relativ geringen Eingriffs nicht überarbeitet werden muss. Es wurden in Absprache mit der UNB als Fachbehörde Maßnahmen, die den Eingriff kompensieren können, festgelegt. Nachfolgend werden diese Maßnahmen im Teil „Änderungen“ noch benannt.

1.3 Änderungen/ Ergänzungen

1.3.1 Grafische Festsetzung im Teil A: Planzeichnung

a) Für die Fläche im Süden des Plangebietes, beidseitig der Zufahrtsstraße wird eine Teilfläche der „Privaten Grünfläche – Abstandsgrün – Süd“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die „Allgemeinen Wohngebiete“ gilt auch für die drei zusätzlich ausgewiesenen Baugrundstücke.

Mit der Ausweisung von weiteren Baugrundstücken im Plangebiet wird eine städtebaulich sinnvolle und optimale Bebauung erreicht. Gleichzeitig wird der großen Nachfrage privater Bauherren nach erschlossenem Bauland Rechnung getragen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden für diese Baugrundstücke genutzt, so dass der Neubau dieser nicht erfolgen muss.

b) Festsetzung einer Baugrenze für die zusätzlich ausgewiesenen Flächen „Allgemeine Wohngebiete“

Die Baugrenzen für die Baugrundstücke entlang der Zufahrtsstraße wurden nach den Prinzipien der schon bereits ausgewiesenen Baugrenzen im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt.

Für das hinterliegende Baugrundstück, welches an die „Erweiterungsfläche Schulgarten“ angrenzt, wurde die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 15 m zu der vorhandenen Baugrenze des darüber liegenden Grundstücks festgesetzt.

Mit dieser Maßnahme soll Rücksicht auf die Interessen eines privaten Bauherren genommen werden, der den Einsatz von Solartechnik für sein Eigenheim vorgesehen hat. Das ist ein Ergebnis der im Vorfeld erfolgten Abstimmung mit den derzeit bekannten Nachbarn der Änderungsflächen. Diesem Vorschlag konnte auch aus städtebaulichen Gründen gefolgt werden.

c) Änderung der Flächen „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung – Abstandsgrün – Süd“ im Süden des Plangebietes

Um das Maß der neu ausgewiesenen Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ wurde die „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung – Abstandsgrün – Süd“ reduziert.

d) Ausweisung einer Verkehrsfläche in einer Breite von 3,50 m

Um das hinterliegende, an die Erweiterungsfläche Schulgarten angrenzende Grundstück, zu erschließen, ist die Herstellung einer Zufahrt notwendig. Da die Zufahrt nur für ein Grundstück dient, wurde sie nur in einer Breite von 3,5 m und nicht wie in diesem Plangebiet üblich auf 5,20 m festgesetzt. Der Erschließungsaufwand für dieses einzelne Baugrundstück soll so gering wie möglich gehalten werden.

e) Zusätzliche Kennzeichnung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung (z. B. Lärmbereich) im Süden des Plangebietes.

Die Kennzeichnung des Lärmbereiches wurde für die nun neu ausgewiesenen Bauflächen aus der Schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan Nr. 310/12/95 „Heinersdorfer Damm“ übernommen. In diesem Bereich sind passive Schallschutzmaßnahmen für das zu errichtende Eigenheim erforderlich (s. textl. Festsetzung 7.3) .

f) Ausweisung einer Fläche für das „Duale System“

Auf Grund der Größe des Eigenheimgebietes besteht die Notwendigkeit einen eigens für dieses Eigenheimgebiet bestimmten Standort für Sammelbehälter „Duales System“ vorzusehen.

1.3.2 Textliche Festsetzung im Teil B: Text

a) Ergänzung der textlichen Festsetzung 8.7 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulgarten“

... Entlang der West-Süd- und Nordgrenze der „Erweiterungsfläche“ ist ein 3 Meter breiter Streifen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, ausgenommen der Pflanzen:

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatonus
gemeine Kiefer	- Pinus sylvestris
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Gemeiner Wacholder	- Juniperus communis
Besen-Ginster	- Sarothamnus scoparius

zu bepflanzen. Je 50 m² Fläche sind 1 Baum und 25 Sträucher anzupflanzen.

Um das Maß der neu ausgewiesenen Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ wurde die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün – Süd“ reduziert. Als eine Kompensationsmaßnahme wurde mit der UNB abgestimmt, dass auf der Erweiterungsfläche Schulgarten entlang der West-, Süd- und Nordgrenze ein drei Meter breiter Streifen mit Pflanzbindung festgesetzt wird.

b) Aufnahme einer weiteren textlichen Festsetzung 8.11

Die Fläche für das „Duale System“ ist mit einem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und Gestaltung der öffentlichen Räume wurde diese Festsetzung getroffen. Als Sichtschutz wurde in Anlehnung an die Lärmschutzanlagen aus städtebaulichen Gründen ein Gabionenriegel gewählt, der ebenso begrünt wird.

c) Festlegung einer Fläche im Wohngebiet „Am Waldrand“, die entsiegelt bzw. rückgebaut werden soll.

Der verursachte Eingriff in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Ausweisung von ca. 2.550 m² Bauland und eine mögliche Versiegelung von 40 % kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Als Ersatzmaßnahme wurde eine Fläche im Wohngebiet „Am Waldrand“ festgelegt, die entsiegelt bzw. das auf ihr stehende Gebäude abgerissen wird.

Auf Grund einer GRZ = 0,4 und einer Baulandfläche von ca. 2.550 m² können 1.020 m² versiegelt werden. Im Gegenzug wird im Wohngebiet „Am Waldrand“ das Albert-Schweizer Gymnasium nach dem Jahre 2005 abgerissen. Für diese Fläche wurde schon ein Gesamtkonzept Umfeld Grundschule und Jugendclub Friedrich-Engels-Str./ Dr.-W.-Külz-Viertel/ F.-Wolf-Ring erarbeitet und am 14.06.2001 von der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Baubeschlusses „Skateanlage“ vorgelegt.

Kennzeichnung der Änderungen, Ergänzungen im Textteil B: **Boden**

Ersatzmaßnahmen

Blatt 1

E

Entsiegelung und Rückbau überbauter Flächen

- Kurzbeschreibung -

Maßnahmennummer: E	
Standort:	- Stadt Schwedt/Oder, südlich der Friedrich-Engels-Straße - Albert-Schweizer-Gymnasium
Fläche:	1.271 m ²
Beschreibung der Maßnahmen: Abriss des Schulgebäudes	
Zeitraum:	Abriss nach 2005
Betroffene Flurstücke: Flur 50, Flurstück 42 teilweise Flur 51, Flurstück 23 teilweise	

TEIL B: Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO)
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (4) Die Ausnahmen
 1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen)
 2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe)
 3. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE/e)

- (1) Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO)
- (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 3. Büro und Verwaltungsgebäude
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6, u. 8 BauNVO)
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 2. Vergnügungsstätten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1,6 und 8 BauNVO)

- (4) Die nach § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäftsgebäude
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulgarten“

- (1) Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend der gärtnerischen Nutzung als Schulgarten. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung öffentlicher Spielplatzanlagen zulässig. Zur zweckentsprechenden Nutzung als Schulgarten gehören auch das Anpflanzen und Pflegen von Bäumen und Sträuchern zu Anschauungs- und Lehrzwecken.
- (2) Innerhalb der Schulgartenfläche kann die Haltung und Pflege von Kleintieren und Nutztieren zugelassen werden, solange die Haltung und Pflege Anschauungs- und Lehrzwecken dient und immissionsschutzrechtliche Belange gegenüber den angrenzenden Nutzungen nicht entgegen stehen.
- (3) Innerhalb der Schulgartenfläche kann die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese Anlagen der zweckentsprechenden Nutzung der Gemeinbedarfsfläche nach Abs. 1 und 2 dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

1.4 Besonderer Nutzungszweck der Fläche „Sport- und Freizeitbad“

- (1) Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ dient der Errichtung und dem Betrieb eines Sport- und Freizeitbades mit gedeckten und ungedeckten Badeanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
- (2) Zusätzlich zur Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, die der zweckentsprechenden Nutzung des Sport- und Freizeitbades dienen, kann ausnahmsweise die Errichtung von
- Räumen und baulichen Anlagen, die der sonstigen sportlichen Betätigung, insbesondere des Freizeitsport- und Fitnesssportbereiches, dienen und
- Räumen für Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden
zugelassen werden, sofern diese Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet sind und die allgemeine Zweckbestimmung der Fläche gewahrt bleibt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Obergrenzen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass in den Baugebieten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden dürfen. Sowohl § 17 Abs. 2 als auch § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
- (2) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen
1. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie innerhalb der Fläche für die Errichtung des Sport- und Freizeitbades dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20,00 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

(3) **Ausnahmen**

Ausnahmen von den Festsetzungen zu Abs. 1 und 2 können im Einzelfall zugelassen werden:

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens
- wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde oder
- aus Gründen der städtebaulichen Eigenart der Bebauung und des Ortsbildes.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Garagen im Sinne dieser Festsetzung sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Innerhalb der Parkanlage ist die Errichtung eines Kleinfeldsportplatzes zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Schulgartens sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.2 Die auf Grund der nachrichtlichen Übernahmen der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen in den Plan festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Erschließungsträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Immissionsschutz

7.1 Lärmschutzanlagen „Heinersdorfer Damm“ und „Karl-Teichmann-Straße“

Auf den in der Planzeichnung nördlich des Heinersdorfer Dammes und westlich der Karl-Teichmann-Straße (zwischen der Karl-Teichmann-Straße und den Baugebieten) umgrenzten und als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

festgesetzten Flächen sind Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und höchstens 3,50 m zu errichten. Die Dimensionierung der Lärmschutzanlagen hat in Abhängigkeit der schalltechnischen Prognose (Stand: September 1999) zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 „Sport- und Freizeitbad“

(1) Lärmschutzanlage

Auf der in der Planzeichnung innerhalb des Baugebietes für das Sport- und Freizeitbad umgrenzten und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 3,00 m zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(2) Flächenbezogener Schalleistungspegel

Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Lärmimmissionen so zu begrenzen, dass die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 56 dB(A)/qm nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Anlagen und Nutzungen entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel).

Ausnahmsweise können höhere Emissionspegel zugelassen werden, wenn in geeigneter Form nachgewiesen werden kann, dass im Bereich der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Richtwerte der „Freizeitlärm-Richtlinie“ (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 38 vom 04.09.1996, S. 889) nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

7.3 Schalldämmung an Gebäuden

(1) Schallschutz der Außenbauteile

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen innerhalb der als Lärmbereich festgesetzten Teile des Plangebietes folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,ns}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

mindestens 35 dB(A)/ Büroräume 30 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(2) Sonstige Schallschutzmaßnahmen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmbereichen müssen Schlafräume und Kinderzimmer über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die an den Gebäudeseiten angeordnet sind, die dem Heinersdorfer Damm bzw. der Karl-Teichmann-Straße abgewandt sind. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechselrate mind. 20 kbm/h und Person) verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Sinne § 1 BauGB

8.1 Grundsätze

(1) Pflanzlisten

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind zur Wahrung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, sofern nicht gesondert festgesetzt, Pflanzen der Pflanzlisten unter Pkt. 9 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 a und 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG)

(2) Zeitfolge

Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den Baugrundstücken vorzunehmen sind, müssen bis zum Abschluss der auf die Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchgeführt worden sein.

Die Ersatzmaßnahmen, die außerhalb der Baugrundstücke vorzunehmen sind, müssen zwei Jahre nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens durchgeführt worden sein. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG)

(3) Erhaltung und Pflege

Sämtliche im Plan gekennzeichnete bestehende Vegetation und in Umsetzung der Planinhalte vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG)

(4) Pflanzqualität

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen, sofern nicht gesondert festgesetzt, mindestens folgende Pflanzqualitäten einzuhalten:

- bei Baumpflanzungen: Stammumfang 12 – 14 cm
 - bei Strauchpflanzungen: 3 x verpflanzt, Qualität 80/100
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 7 Abs. 2 BbgNatSchG)

(5) Pflanzdichte

Auf den mit Planzeichen umgrenzten und festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von **Boden**, Natur und Landschaft ist der mit Gehölzen zu bepflanzende Flächenanteil, soweit nicht anderes festgesetzt ist, in der Pflanzdichte:

- je angefangene zwei Quadratmeter Grundstücksfläche ein Strauchgehölz und
- je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum der Qualität Hochstamm/Heister zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(6) Baumscheiben

Bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen ist für jeden Baum eine Baumscheibe von mindestens vier Quadratmetern offen zu halten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern und Strauchgehölzen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauB und § 7 BbgNatSchG)

8.2 Anpflanzen von Bäumen

8.2.1 Allgemeine Wohngebiete

- (1) Auf allen Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete, die nicht von den Festsetzungen für das Anpflanzen der Baumreihen nach (2) betroffen sind, ist mindestens ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



- (2) Auf den mit Planzeichen umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro Grundstück ein Baum entsprechend der nachfolgenden Bestimmungen anzupflanzen:

Baugebiete	Baumart	Pflanzqualität
entlang der Anliegerwege 7a und 8, der Planstraßen 3 a und 4 sowie des Geh und Radweges 2	Echter Rotdorn (<i>crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')	Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 –14 cm
entlang der Planstraße 3 b	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i> 'Watereri')	Hochstamm, 2 x verpflanzt Stammumfang 12 –14 cm
entlang der Anliegerwege 6 u. 7b östl. Grundstücksseite	Gefüllte Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i> 'Plena')	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12 –14 cm
entlang der Anliegerwege 3 und 4	Apfeldorn (<i>Crataegus lavallei</i> 'Carrierei')	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12-14 cm

8.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete und Fläche für Sport – und Freizeitbad

Auf den mit Planzeichen umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 15 angefangenen laufenden Metern pro Grundstück in Form einer Baumreihe entsprechend der nachfolgenden Bestimmungen anzupflanzen:

Baugebiete	Baumart	Pflanzqualität
Entlang der Planstraße 4, des Anliegerweges 8 und des Geh- und Radweges 2	Echter Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12 – 14 cm
entlang der Planstraße 2 b und des Geh- und Radweges 3	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12 –14 cm
in den eingeschränkten Gewerbegebieten entlang der nördlichen Plangebietsgrenze	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 14 – 16 cm

8.2.3 Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der nachfolgend benannten Straßenverkehrsflächen sind im jeweils gekennzeichneten Straßenabschnitt je 15 angefangenen laufenden Metern einseitig ein Baum in Form einer Baumreihe entsprechend der nachfolgenden Bestimmungen anzupflanzen:

<u>Baugebiete</u>	<u>Baumart</u>	<u>Pflanzqualität</u>
entlang der Planstraße 2 a	Apfeldorn (Crataegus x lavallei 'Carrierei')	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 16 – 18 cm
entlang der Planstraße 1, Planstraße 2 b sowie der Zufahrt	Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena')	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 16 -18 cm
entlang des Heinersdorfer Dammes	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 16 – 18 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün – Süd“
Die mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün – Süd“ festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

8.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün – Süd/Brache“
Auf der mit der Zweckbestimmung „Abstandsfläche – Süd/Brache“ festgesetzten Fläche ist der Bewuchs zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

8.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“
Die mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ festgesetzte Fläche dient der Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens.

Die Uferzone ist mit einer Initialbepflanzung auf mindestens 20 v. H. der Fläche mit Ried- und Röhrichtpflanzen zu begrünen. Die nicht für das Regenwasserrückhaltebecken benötigten Restflächen sind als Wiese anzulegen. Mindestens 30 v. H. der Restfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

8.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
Auf der mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche sind mindestens 30 v. H. der Gesamtfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist als Wiese anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

8.7 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulgarten“
Die als „Erweiterungsfläche“ festgesetzte Fläche des Schulgartens ist mit einem Mindestanteil von 25 v. H. mit Gehölzen zu bepflanzen. Mindestens 50 v. H. der Gesamtfläche ist dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen.

Entlang der West-, Süd- und Nordgrenze der „Erweiterungsfläche“ ist ein drei Meter breiter Streifen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, ausgenommen der Pflanzen:

Berg-Ahorn
Gemeine Kiefer

Stiel-Eiche

Gemeiner Wacholder

Besen-Ginster

Acer pseudoplatanus

Pinus sylvestris

Quercus robur

Juniperus communis

Sarothamnus scoparius

zu bepflanzen. Je 50 qm Fläche sind ein Baum und 25 Sträucher anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

8.8. Lärmschutzanlagen

Die Lärmschutzanlagen sind zu begrünen und in die jeweils flächenhaft festgelegten Pflanzmaßnahmen einzubinden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 7 BbgNatSchG)

8.9 Wege, Stellplätze und Zufahrten

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegen stehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen sind je vier Stellplätze ein Baum entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und §§ 1 und 12 BbgNatSchG)

8.10 Fassadenbegrünung

(1) Allgemeine Wohngebiete

Auf allen Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind Sichtflächen von Garagen und Nebengebäuden mit 2 – 3 Pflanzen pro lfm. Fassadenlänge zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 7 BbgNatSchG)

(2) Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

In den Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind 30 v. H. der Gesamtaußenwandflächen der jeweiligen Gebäude mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufenden Meter ist in einem mindestens 0,5 m breiten Pflanzstreifen eine Kletterpflanze zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche ist der Flächenanteil an Wandöffnungen nicht mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 1 und § 7 BbgNatSchG)

8.11 Standort für Sammelbehälter „Duales System“

Die Fläche zum Aufstellen von Abfallbehältern zur Abfallentsorgung nach dem „Dualen System“ ist mit einem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 1 und § 7 BbgNatSchG)

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1. Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer bei der Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig. Als Flachdach im Sinne dieser Festsetzung gelten Dachformen mit einer Dachneigung von 25° und darunter. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 BbgBO)

9.2 Äußere Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass Doppelhäuser und Hausgruppen so errichtet werden, dass sie jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Gestalterische Einheit heißt, dass Doppelhäuser oder Hausgruppen gemeinsame Grundelemente der äußeren Gestaltung aufweisen. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:

- Firstlinie der Dächer, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial einschließlich Farbe des Materials
- Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und Türen,
- Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate,
- Sockel- und Traufhöhen.

Bei Hausgruppen können zur Sicherung einer bestimmten gestalterischen Wirkung Ausnahmen zugelassen werden.

Bei zeitlichem Versatz bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen haben die zweiten und folgenden Bauherren nachzuweisen, dass eine gestalterische Einheit mit dem oder den Nachbarn hergestellt wird. Dieser Nachweis ist beim Genehmigungsverfahren für die Errichtung oder Änderung eines solchen Gebäudes der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

10. Pflanzlisten

Bei der Realisierung der Pflanzfestsetzungen sind, soweit nicht anders festgesetzt, ausschließlich die Pflanzen der nachfolgenden Listen zu verwenden.

Deutscher Name

Botanischer Name

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Weiden	Salix spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor

Obstgehölze:

alle Obstgehölzarten

Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus

Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleo
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubum
Wild-Rosen	Rosa spec.
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Stein-Brombeere	Rubus saxatilis
Weiden	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Besen-Ginster	Sarothamnus scoparius
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Clematis	Clematis i. S.
Schlingknöterich	Fallopia aubertii
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Wein	Vitis i. S. '

Röhricht und Riedpflanzen (Initialpflanzung)

- ausschließlich für feuchte und grundwassernahe Standorte –

Gewöhnlicher Froschlöffel	Alisma plantago-aquatica
Schwanenblume	Butomus umbellatus
Scharzschof-Segge	Carex appropinquata
Schlank-Segge	Carex gracilis
Ufer-Segge	Carex riparia
Wasser-Schwaden	Glyceria maxima
Sumpf-Iris	Iris pseudodacorus
Glieder-Binse	Juncus articulatus
Knäuel-Binse	Juncus conglomeratus
Flatter-Binse	Juncus effusus
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Schilf	Phragmites australis
Gewöhnliches Pfeilkraut	Sagittaria sagittifolia
Igelkolben	Sparganium erectum
Schmalblättriger Rohrkolben	Typha angustifolia
Breitblättriger Rohrkolben	Typha latifolia

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 7 BbgNatSchG)

Hinweise/ Keine Planfestsetzungen

H 1 Flächen zum Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zum Ausgleich der im Zuge der Planrealisierung erfolgenden Eingriffe in die vorhandene natürliche Situation werden nachfolgende, stadteigene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt:

- E 1 - Entsiegelung und Rückbau überbauter Flächen
betrifft Flur 58, Flurstücke 77/2; 20
betrifft Flur 66, Flurstücke 73; 74
betrifft Flur 54, Flurstück 12
(Kita „Marie-Curie-Str.“, Kita „Am Kanal“, Kita „Friedrich-Wolf-Ring“)
betrifft Flur 50, Flurstück 42 (teilweise)
betrifft Flur 51, Flurstück 23 (teilweise)
- E 2 - Teilentsiegelung und Renaturierung mit Anpflanzungen am alten
Heinersdorfer Damm
betrifft Flur 63, Flurstück 11
- E 3 - Anpflanzungen in intensiv gepflegten Grünflächen
betrifft Flur 63, Flurstück 29 (teilweise)
betrifft Flur 67, Flurstück 31/2 (teilweise)
- E 4 - Anpflanzungen und „Umwidmung“ von Ackerland in Krautsäume
betrifft Flur 62, Flurstück 8 (teilweise)
- E 5 - Anpflanzungen in standortuntypisch bepflanzten Grünflächen
betrifft Flur 67, Flurstück 121,; 164/9
betrifft Flur 628, Flurstück 18

H 2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der grünordnerischen Bestimmungen ersichtlich sind.

H 3 Lärmschutzanlagen

Bei der Errichtung von Lärmschutzwällen sind dies landschaftsgerecht zu modellieren. Die Böschungen dürfen nicht stärker geneigt sein als in einem Verhältnis in der Höhe zur Breite von 1 : 3

H 4 Regenrückhalteanlage

Das in der als „Regenrückhalteanlage“ gekennzeichneten Fläche anzulegende Regenwasserrückhaltebecken ist landschaftsangepasst zu gestalten und mit mindestens zwei unterschiedlich tiefen Zonen anzulegen.

Mindestens 50 v. H. der Uferzone sind flach auslaufend in einem Böschungsverhältnis von höchstens 1 : 5 in der Höhe zur Breite oder flacher anzulegen. Die Uferzone ist mit einer Initialbepflanzung auf mindestens 20. v. H. der Fläche mit Ried- und Röhrichtpflanzen zu begrünen.

Die nicht für das Regenwasserrückhaltebecken benötigten Restflächen sind als Wiese anzulegen. Mindestens 30 v. H. der Restfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

H 5 Sicherungsmaßnahmen bei der Bauausführung

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Landschaftspotentiale (insbesondere von Grundwasser und Fauna) keine Baustellen oder Lagerplätze im östlichen Plangebiet bzw. auf zukünftigen Kompensationsflächen einzurichten.

Die Bauausführung sollte möglichst bei niedrigem Grundwasserstand (Frühherbst) erfolgen. Wenn bei Baumaßnahmen die Freilegung des Grundwassers zu erwarten ist, muss eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden (§§ 2 und 3 WHG, §§ 28 54 bis 56 BbgWG)

H 6 Bodenbelastung durch Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können nach Aussage des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes (Schreiben vom 06.08.1998) Bodenbelastungen durch Kampfmittel auftreten. Für Bauvorhaben im Plangebiet ist deshalb jeweils ein Einzelantrag auf Munitionsfreigabe beim Munitionsbergungsdienst zu stellen.

H 7 Lärmschutzanlagen/ II

Bei der Errichtung der Lärmschutzanlagen „Heinersdorfer Damm“ und „Karl-Teichmann-Straße“ ist die Lage und Dimensionierung der Lärmbeugekarte der Schalltechnischen Untersuchung (Stand: September 1999) zu entnehmen, die Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist bzw. der als Anlage 4 der Begründung beigefügten Karte „Ergänzungskarte Immissionsschutz“.

H 8 Immissionsschutz Abwasserpumpwerk Bruno-Plache-Straße

Nach Angaben des zuständigen Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) ist im Abstand von 50 m, gerechnet vom Gebäude des Abwasserpumpwerkes, mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen zu rechnen. Dieser vorbelastete Bereich ist in der als Anlage 4 der Begründung beigefügten Karte „Ergänzungskarte Immissionsschutz“ dargestellt.