

# BEBAUUNGSPLAN: "WOHNGEBIET GATOWER STRASSE/LUISENWINKEL" SCHWEDT/ODER

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 39),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel" 16303 Schwedt/Oder, festgesetzt:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**(WA)** Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II = zwei Vollgeschosse/ Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

**(O)** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

**(E)** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

**(—)** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen

**(—)** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 5. Grünflächen

**(PG)** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### 6. Sonstige Planzeichen

**(—)** Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

**(—)** Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzung z. B. 3,0 m

### III. Zeichenerklärung / Plangrundlage

**(—)** Plangrundlage Vermessungsplan - Vermessungsbüro Beutel und Werner vom 21.10.2015

## HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

### 1. Kampfmittelverdacht

Mit Stellungnahme vom 24.05.2016 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist demnach eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

### 2. Bisheriges und künftiges Planungsrecht

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel" 16303 Schwedt/Oder, festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

(1) das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

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

(2) Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und BauNVO)

(3) Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

(4) Die allgemein zulässigen Nutzungen  
1. nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und  
2. nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

(5) Die Ausnahmen  
1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Beherbungsbetriebe),  
2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für Verwaltung),  
3. nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und  
4. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen)  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befinden muss.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

### 3. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 4. Grünflächen

Die dicht mit Heistern bzw. Sträuchern beplante private Grünfläche südlich der Gatower Straße (PG) ist zu erhalten und zu pflegen. Gehölzverluste sind zeitnah zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5. Schallschutz der Außenbauteile

Die Außenbauteile (einschl. Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, ist ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von

- a) Aufenthaltsräume in Wohngebäuden: mindestens 35 dB(A)
- b) Büroräume: mindestens 30 dB(A)

aufzuweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 12.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2017 gebilligt.

Schwedt/Oder, 12.09.2017  
(Siegel) Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 11.12.2015 aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, 09.10.2017  
(Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.05.2018, AZ: 65 103 2018/15 erteilt.

Schwedt/Oder, 04.05.2018  
(Siegel) Bürgermeister

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt/Oder, 02.10.2017  
(Siegel) Bürgermeister

5. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.09.2018 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder („Schwedter Rathausfenster“) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, 02.09.2018  
(Siegel) Bürgermeister



| c                                                                                                                     | b                                        | a                | Zust. | Änderung | Datum | Name |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|-------|----------|-------|------|
|                                                                                                                       |                                          |                  |       |          |       |      |
| <b>Bebauungsplan</b><br>"Wohngebiet Gatower Straße/<br>Luisenwinkel" Schwedt/Oder<br>Stand: September 2017<br>Satzung |                                          |                  |       |          |       |      |
| Kreis: Uckermark                                                                                                      | Gemarkung: Schwedt                       | Maßstab: 1 : 250 |       |          |       |      |
| Gemeinde: Schwedt                                                                                                     | Flur: 54   Flurst.: 288, 289, 271 u. 324 |                  |       |          |       |      |
| Darstellung:                                                                                                          |                                          | Datum            | Name  |          |       |      |
|                                                                                                                       |                                          | 26.01.2016       | Glard |          |       |      |
|                                                                                                                       |                                          | 26.01.2016       | Glard |          |       |      |
| Blatt-Nr.: 2.0                                                                                                        |                                          |                  |       |          |       |      |