

STADT SCHWEDT/ODER BEBAUUNGSPLAN: "WOHNGEBIET FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/FRITZ-KRUMBACH-STRASSE III" SATZUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete - WA
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

II/TF Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II = zwei Vollgeschosse / Wird durch Textfestsetzung (TF) näher bestimmt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

3. Bauweise, Baugrenzen

EID Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

0 Offene Bauweise
(§ 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)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"

G/R Zweckbestimmung: "Geh- und Radweg"

5. Grünflächen

ÖG Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ ○ ○ ○ Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Pflanzfläche" mit Textfestsetzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
hier: Unterschiedliche Nutzung/Zweckbestimmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

II. Planzeichen ohne Normcharakter

3 Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen
z.B. 3 m

A, B, C, D Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

III. Zeichenerklärung / Plangrundlage

Plangrundlage
Vermessungsplan Büro Beutel und Werner, Schwedt/Oder
Stand: November 2008

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2009 (GVBl. I S. 298, 309), wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

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 Gebiets dienenden Läden, 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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (4) In den allgemeinen Wohngebietsteilen, die unmittelbar an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzen, sind Krankenanstalten und Sanatorien nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (5) 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)

2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich 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. Grünfestsetzungen

4.1 Einzelbäume

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

4.2 Heckenpflanzungen

Die private Grünfläche und die Teilfläche ABCDA der öffentlichen Grünfläche sind mit mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Immissionsschutz

(1) Schallschutz der Außenbauteile

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R_{w,ext} nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von

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

aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(2) Sonstige Schallschutzmaßnahmen

In den Gebäuden in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes müssen Schlafräume und Kinderzimmer, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die an den Gebäudeseiten angeordnet sind, die der Fritz-Krumbach-Straße abgewandt sind. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechsler mit mind. 20 km/h und Person) verwendet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Januar 2006.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 8. Februar 2006 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder ("Schwedter Rathausfenster") erfolgt.

Schwedt/Oder, 18.05.2010
(Datum/Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 24. September 2007 beteiligt worden.

Schwedt/Oder, 18.05.2010
(Datum/Siegel) Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 23. Juli bis einschließlich 28. August 2009 während folgender Zeiten:

montags	von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags	von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs und donnerstags	von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie
freitags	von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24. Juni 2009 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder ("Schwedter Rathausfenster") ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, 18.05.2010
(Datum/Siegel) Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. Februar 2010 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Februar 2010 genehmigt.

Schwedt/Oder, 18.05.2010
(Datum/Siegel) Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom November 2008 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der bestehenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, 6.9.2010
(Datum/Stempel) Vermessungsbeauftragter

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.10.2010, Az.: 631-06/2010, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwedt/Oder, 21.10.2010
(Datum/Siegel) Bürgermeister

7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Februar 2010 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18. Februar 2010, Az.: 631-06/2010, bestätigt!

Schwedt/Oder, (Datum/Siegel) Bürgermeister

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

Schwedt/Oder, 06.12.2010
(Datum/Siegel) Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.12.2010, 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 die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.12.2010 in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, 11.01.2011
(Datum/Siegel) Bürgermeister

¹⁾ Nicht zutreffendes streichen



ÜBERSICHTSKARTE II

LUFTBILDAUSSCHNITT (STAND: 2007) MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES (FARBIGE MARKIERUNG)



S A T Z U N G

ÜBERSICHTSKARTE I

AUSZUG AUS DER TK 25 (STAND: 2007) MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES (FARBIGE MARKIERUNG)

