SCHWEDT/ODER

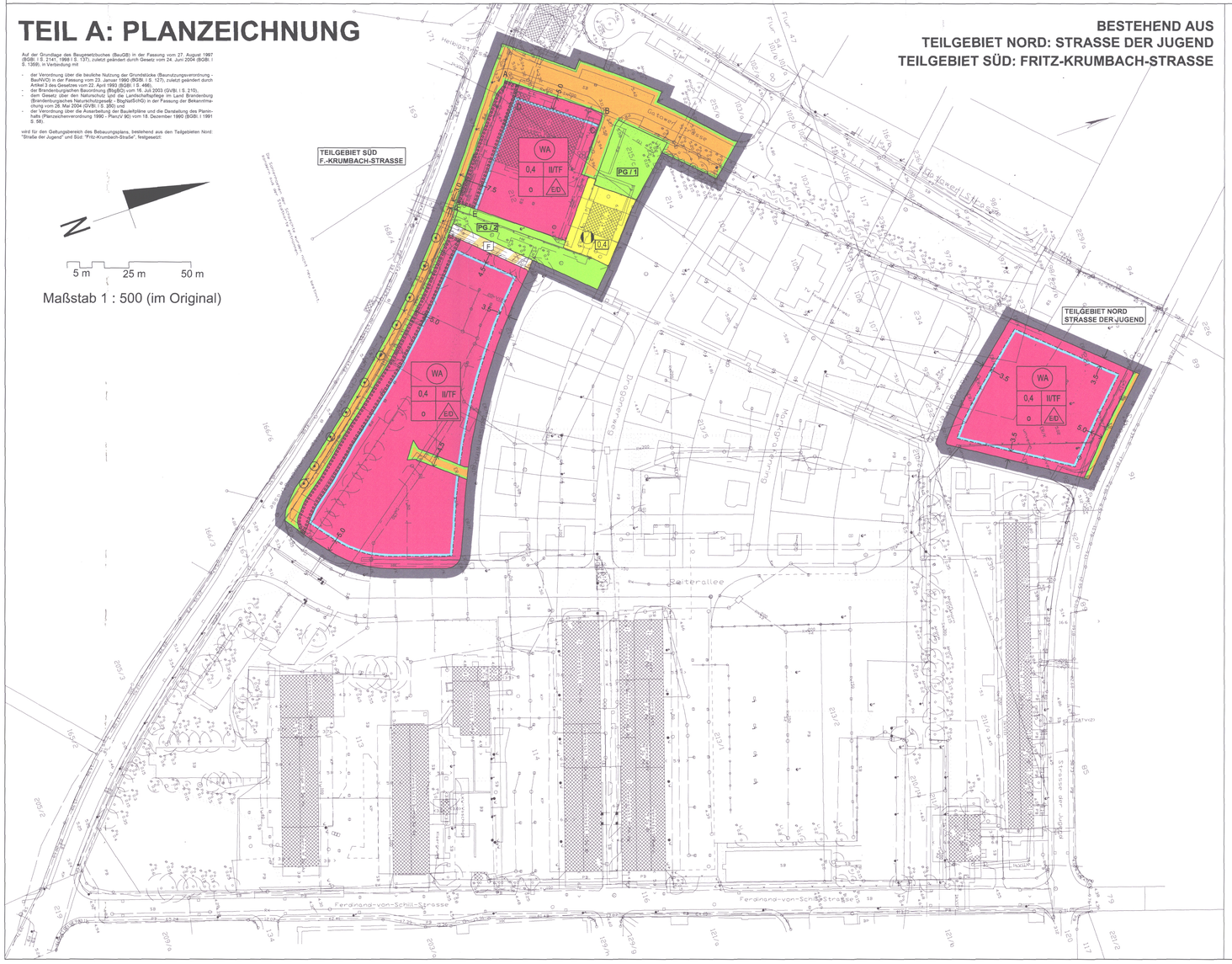
BEBAUUNGSPLAN: "WOHNGEBIET FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/FRITZ-KRUMBACH-STRASSE II"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), 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. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 s. 58),

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, bestehend aus den Teilgebieten Nord: "Straße der Jugend" und Süd: "Fritz-Krumbach-Straße", festgesetzt:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplans

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) z. B. 0,4
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

3. Bauweise, Baugrenzen

E/D 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

(F) Verkehrsfläche
mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Fläche für Versorgungsanlagen

Fläche für Fernwärme / Umformstation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen

(PG) Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Nummerierung zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einzelbäume mit der Bindung für deren Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

II. Planzeichen ohne Normcharakter

3,5 Maßangabe in Meter (m)
zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen
z.B. 3,5 m

Flächeneckpunkte

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

III. Zeichenerklärung / Plangrundlage

Plangrundlage
Vermessungsplan Büro Beutel, Schwedt/Oder

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), 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. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) und
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, bestehend aus den Teilgebieten Nord: "Straße der Jugend" und Süd: "Fritz-Krumbach-Straße", 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. mit § 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. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

(3) Ausnahmeweise 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. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

(4) In den allgemeinen Wohngebieten, die unmittelbar an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzen, sind Krankenanstalten und Sanatorien nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 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. mit § 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. Der Drempel darf die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

3. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) besonders festgesetzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt sind, sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen**

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

5. **Grünfestsetzungen**

5.1 **Pflanzmaßnahmen**

Auf mindestens 10 v. H. der Baugrundstücksflächen sind Strauchgehölze und mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste nach Punkt 8 zu pflanzen. Auf den Baugrundstücksflächen mit ungenutzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Pflanzung von Strauchgehölzen zuerst innerhalb dieser ungenutzten Flächen vorzunehmen. Nach Satz 1 erforderliche Anpflanzungen, die nicht mehr innerhalb der ungenutzten Flächen vorgenommen werden können (Restpflanzungen), sind an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zu verwirklichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.2 **Wege, Stellplätze und Zufahrten**

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, sofern sie nicht öffentlich - rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 **Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

Die entlang der nördlichen Seite der Fritz-Krumbach-Straße zwischen der Fahrbahn und dem Geheg gepflanzten und in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.4 **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind mit einem Mindestanteil von 30 v. H. der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste nach Punkt 8 zu begrünen. Die verbleibende Fläche ist dauerhaft vegetationsbedeckt anzusäen.

Auf der als "Private Grünfläche 1" (PG/1) festgesetzten Fläche sind Baumpflanzungen nur auf den Teilen zulässig, die außerhalb der unterirdisch verlaufenden Leitungen und Kanäle und deren erforderlicher Sicherheitsabstände liegen.

Auf der als "Private Grünfläche 2" (PG/2) festgesetzten Fläche sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Bei sämtlichen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind:
- Arten der Pflanzliste unter Punkt 8 zu verwenden,
- sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen,
- bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen Baumscheiben von mindestens 4 qm offen zu halten und dauerhaft zu bepflanzen,
- auf den mit Gehölzen zu begrünenden Flächen je angefangene 10 qm Grundstücksfläche mindestens sechs Straucharten zu pflanzen,
- bei Baumpflanzungen ein Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. **Immissionsschutz / Teilgebiet Süd**

(1) **Schallschutz der Außenbauteile**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in den allgemeinen Wohngebieten des Teilgebietes Süd 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 ($R'_{w,res}$ 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 der allgemeinen Wohngebiete des Teilgebietes Süd 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 Belüftungsmöglichkeiten können alternativ Schallschutzfenster mit einer zusätzlich zuzuordnenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechselrate mind. 20 kbm/h und Person) verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. **Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

Die Fläche ABCDEFA ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger belasteten Flächen dürfen nur mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Die Grünfestsetzungen (Pkt. 5) sind zu beachten.

Die privaten Grünflächen "PG/1" und "PG/2" sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. **Pflanzliste**

Bei der Realisierung der Pflanzfestsetzungen sind ausschließlich die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Weiden	*Salix spec.*
Sträucher	
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Johannisbeere	*Ribes spec.*
Wild-Rosen	*Rosa spec.*
Weiden	*Salix spec.*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 31. März 2004.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14. April 2004 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder ("Schwedter Rathausfenster") erfolgt.

   Schwedt/Oder, 20.10.2006 (Datum/Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 20. April 2004 beteiligt worden.

   Schwedt/Oder, 20.10.2006 (Datum/Siegel) Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26. April bis zum 28. Mai 2004 während folgender Zeiten:

   montags bis donnerstags von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
   freitags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr

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

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14. April 2004 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder ("Schwedter Rathausfenster") ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Schwedt/Oder, 20.10.2006 (Datum/Siegel) Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19. November 2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. November 2004 gebilligt.

   Schwedt/Oder, 20.10.2006 (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 2004 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der baulichen und anderen Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Schwedt/Oder, 06.07.2006 (Datum/Siegel) Vermessungsingenieur

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11. Mai 2006 Az: 631-08/2006 mit Maßgabe erteilt.

   Schwedt/Oder, 20.10.2006 (Datum/Siegel) Bürgermeister

7. Der Maßgabe wurde durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21. September 2006 beigetreten (Beschluss-Nr. [illegible]).

   Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.12.2006, Az: 631-08.1870 bestätigt.

   Schwedt/Oder, 17.01.2007 (Datum/Siegel) Bürgermeister

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

   Schwedt/Oder, 17.01.2007 (Datum/Siegel) Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 19.02.2007 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 19.02.2007 in Kraft getreten.

   Schwedt/Oder, 19.02.2007 (Datum/Siegel) Bürgermeister

STADT SCHWEDT / ODER

BEBAUUNGSPLAN:
"WOHNGEBIET FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/ FRITZ-KRUMBACH-STRASSE II"

STAND:
BEITRITTSBESCHLUSS 21. SEPTEMBER 2006