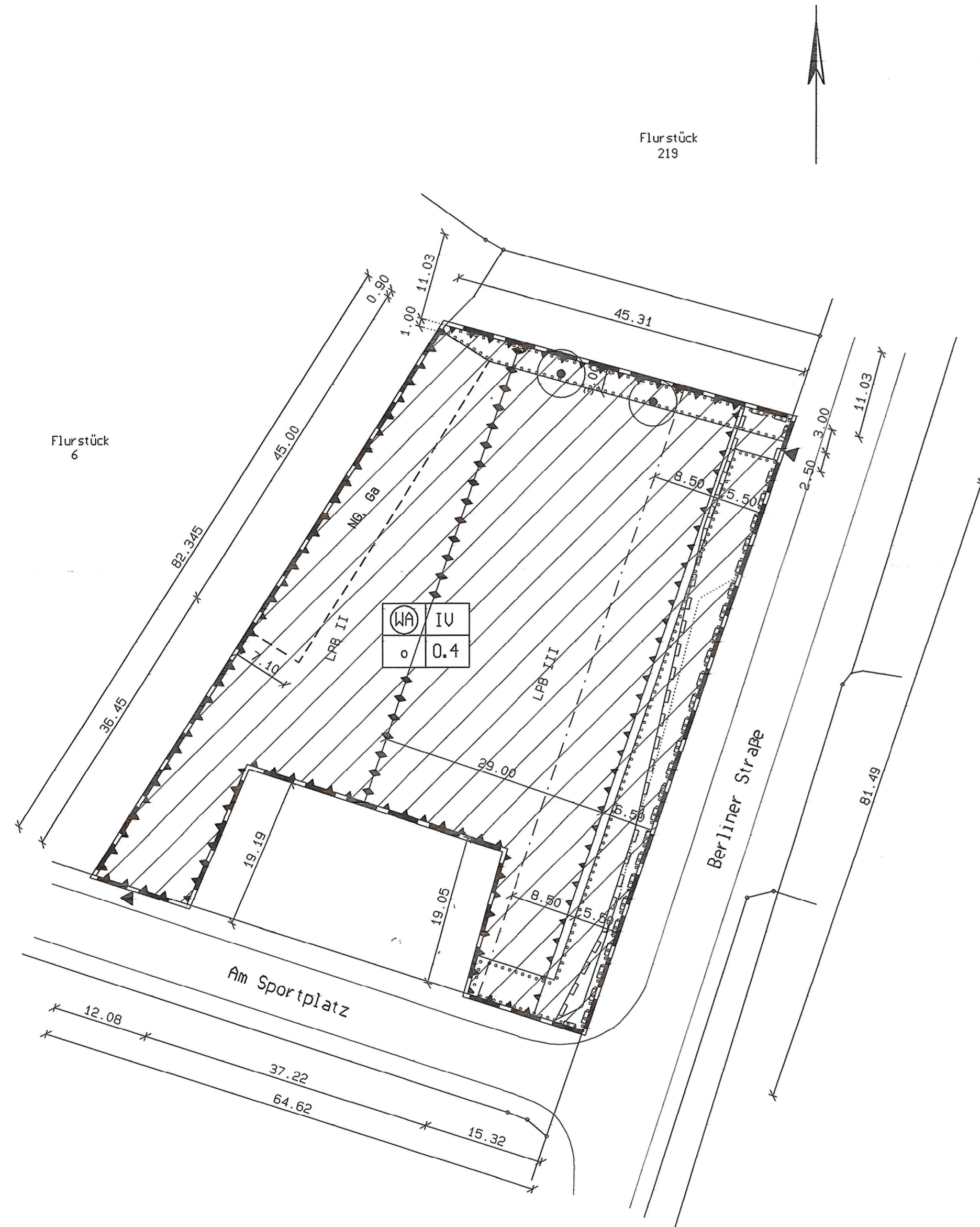


Bebauungsplan  
„Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“

# Satzung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Alle Maßangaben erfolgen in der Einheit Meter [m].

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### I. Planfestsetzungen

#### I.1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet - WA  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 4 BauNVO

#### I.2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl GRZ  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO

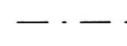
IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
zulässig 4 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 BauGB

#### I.3. Bauweise

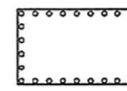
o

Offene Bauweise  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. Par. 22 Abs. 2 BauNVO



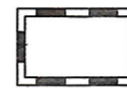
Baugrenze  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. Par. 23 BauNVO

#### I.4. Grünflächen

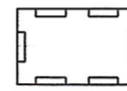


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a

#### I.5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Par. 9, Abs. 7 BauGB



Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
zu Gunsten: ZONA und Stadtwerke Schwedt GmbH



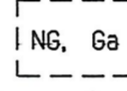
Ein- und Ausfahrten  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB



Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 4, BauGB  
Der Lärmpegelbereich III wird für die gekennzeichnete Fläche festgesetzt.



Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Par. 9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 4, BauGB  
Der Lärmpegelbereich II wird für die gekennzeichnete Fläche festgesetzt.



Flächen zur Errichtung von Nebengebäuden (NG) und Garagen (Ga)



Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume, Kastanien)



Straßenbegrenzungslinie

### II. Plangrundlage

Plangrundlage bildet der Amtliche Lageplan des ÖBVI Beutel und Werner Vermessungsbüro vom 16.09.2014.

### HINWEISE

- Denkmalschutz**  
Im Plangebiet ist mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Die Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0,30 m sind baubegleitend durch einen zugelassenen Archäologen zu überwachen.
- Hochwasserschutz**  
Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 30.09.2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach Par. 75, Satz 1 WHG sowie außerhalb der Anschlaglinie des HÖxtrem und damit nicht im Risikogebiet Hochwasser. Besondere bauliche Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.
- Kampfmittelbelastung**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen.
- Lärmimmissionen**  
Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Strassenverkehr vorhanden. Diese überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) tags und um bis zu 9 dB(A) nachts.

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) 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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und
- dem Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) 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  
(1) Allgemeines Wohngebiet - WA  
(2) Zulässig sind Wohngebäude gemäß Par. 4(2) Nr. 1 BauNVO. Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- Sowohl Par. 17, Abs. 2 BauNVO als auch Par. 19, Satz 2 und 4 BauNVO sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Es werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Terrassen ...) vor der festgesetzte Baugrenze sowie das Anlegen von Zäunen und notwendigen Wegverbindungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
- Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze zulässig.

#### 5. Schutz vor Verkehrslärm

- Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen baulichen Anlagen sowie durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschkonstellation einstellen.
- Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

### VERFAHRENSVERMERKE

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



Schwedt/Oder, 23.2.2016

F. Werner  
ÖBVI

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.12.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2015 gebilligt.



Schwedt/Oder, 23.02.16

Datum/Siegel  
Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.04.2016, Nr. 1655-16-15 erteilt.



Schwedt/Oder, 25.04.2016

Datum/Siegel  
Bürgermeister

#### 4. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.



Schwedt/Oder, 25.04.2016

Datum/Siegel  
Bürgermeister

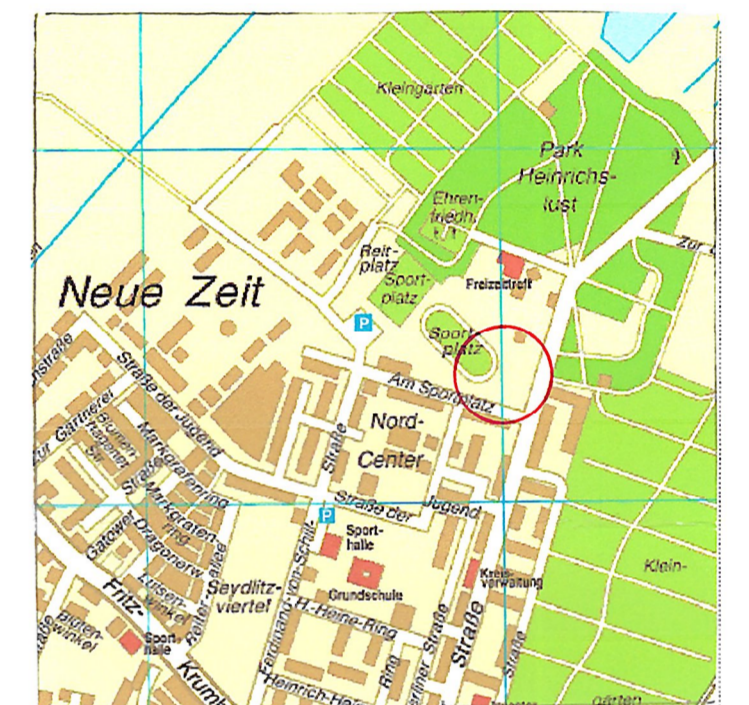
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 41, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.06.2016 in Kraft getreten.



Schwedt/Oder, 16.06.2016

Datum/Siegel  
Bürgermeister

Ausschnitt Stadtkarte



Luftbild



Stadt Schwedt/Oder  
Bebauungsplan  
„Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“  
Satzung

Bauplanung  
Andreas Gaier

Entwurf - Statik - Freiflächen - Baubetreuung  
16303 Schwedt/Oder - Berliner Allee 17c  
Tel./Fax - 0332/262080 - 0332/262086  
e-mail: bauplanung-gaier@schwedt.de

Maßstab: 1 : 500

Stand: Okt 2015