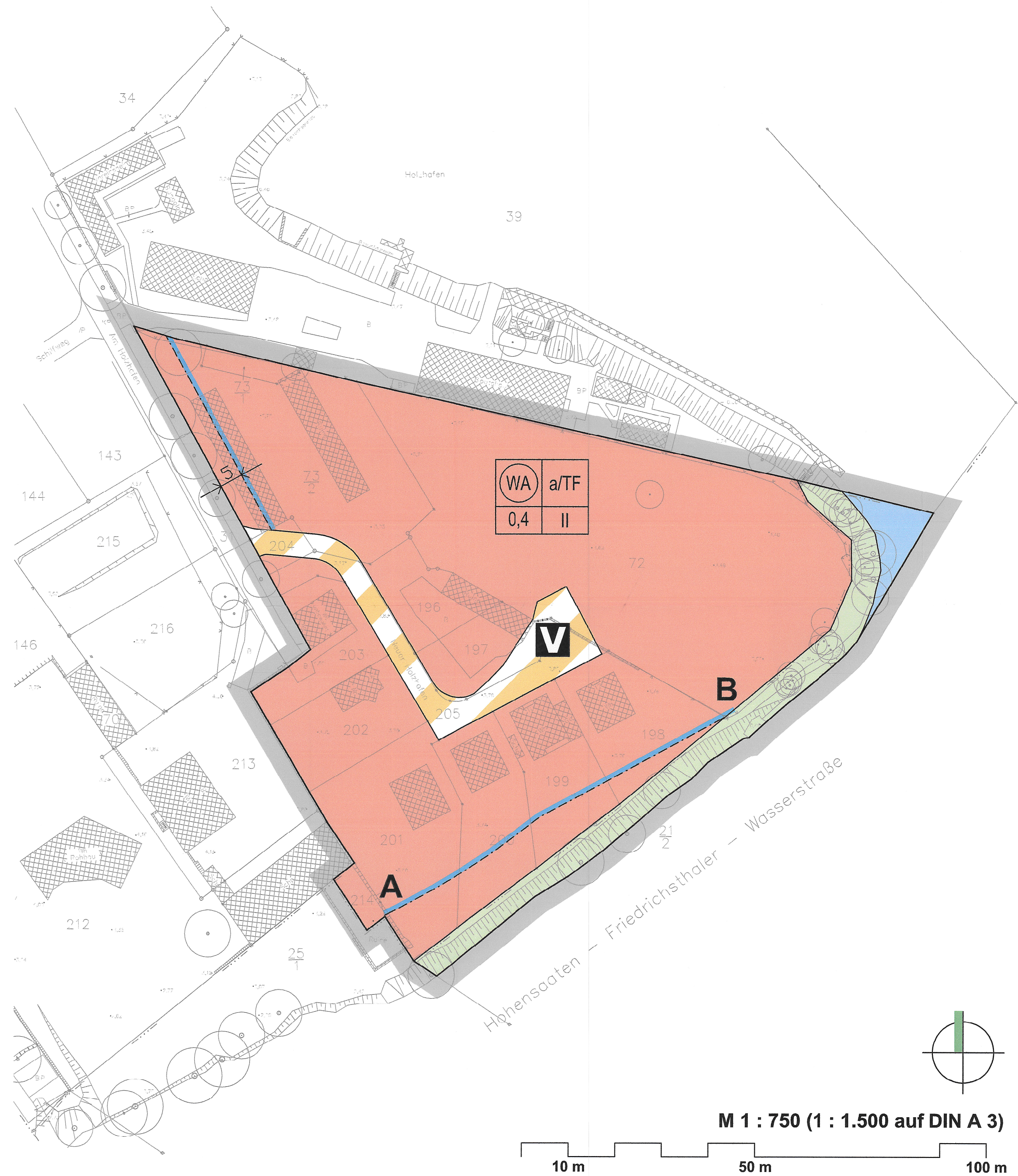


(STAND: NOVEMBER 2011) BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23. FEBRUAR 2012

TEIL A: PLANZEICHNUNG



HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

"Risikobereich Hochwasser"
Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 17. Februar 2011 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des in der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten "Risikobereiches Hochwasser".
" Bodendenkmalverdacht "
Gemäß Stellungnahme des Landkreises Uckermark (Bodendenkmalsschutz) vom 3. März 2011 sind innerhalb des Geltungsbereiches Bodendenkmale zu vermuten.

Vorhaben mit Eingriffen sind erlaubnispflichtige Maßnahmen im Sinne § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (Veränderungen von Grundstücken) und bedürfen der Erlaubnis der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.
Besondere Genehmigungspflicht für Anlagen in, an, unter und über Gewässern
Gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

pflichtigen Benutzung der Gewässerunterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, einer anderen behördlichen Zulassung aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes, dieses Gesetzes oder der Bauordnung bedürfen oder in einem bergrechtlichen Betriebsplan zugelassen werden.
Kampfmittelbelastung
Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei/Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 7. März 2011 liegt der Geltungsbereich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes.

PLANZEICHENERKLÄRUNG/ FESTSETZUNGEN

I. Planfestsetzungen

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

II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

a/TF Abweichende Bauweise/Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt! (§ 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

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

Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"

5. Grünflächen

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

6. Sonstige Planzeichen

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

II. Planzeichen ohne Normcharakter

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

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

A, B Bezeichnung von Eckpunkten zur Nachvollziehbarkeit von Textfestsetzungen

III. Zeichenerklärung/Plangrundlage

Plangrundlage Kataster- und Vermessungsamt Schwedt/Oder (Stand: 21.11.2008)

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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) und 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/10) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Das allgemeine Wohngebiet dient 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) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
(4) Die Ausnahmen
1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe) und
2. 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

Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden. 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)

3. Abweichende Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern ein Maß von 30,00 m nicht überschreiten. Bei Hausgruppen können Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Teils des allgemeinen Wohngebietes, der südlich der Linie AB liegt, sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

5. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.
6.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
6.3 Garagen sind zu 50 v. H. der Sichtflächen mit 2-3 Pflanzen pro lfm. Fassadenlänge zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass sie jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Gestalterische Einheit heißt, dass Doppelhäuser oder Hausgruppen gemeinsame Grundelemente der äußeren Gestaltung aufweisen.
7.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23. Februar 2012 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
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 November 2008 nach.
3. Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.11.2013 Az.: 63-02262-13-13 erteilt.
4. Ausfertigung
5. 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 26.02.2014 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder bekannt gemacht worden.

STADT SCHWEDT/ODER BEBAUUNGSPLAN: "REUSENSTRASSE/AM HOLZHAFEN, TEILBEREICH NEUER HOLZHAFEN"

SATZUNG

STAND: NOVEMBER 2011 BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23. FEBRUAR 2012

AUSZUG AUS DER TK 25 MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES (UNMASSSTÄBLICH)

