I. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Wohnbauflächen A-E dienen ausschließlich dem Wohnen.

1.2 Die Wohnbaufläche F dient vorrangig dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können mit 3 Vollgeschossen und zur Hauptstraße zulässig. Ausnahmsweise können mit 3 Vollgeschoß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

1.3 Das Sondergebiet Garagen dient ausschließlich der Sicherung des Bestands (Garagen, Stellplätze und Zufahrten). Die zulässige Errichtung von Garagen oder die Anlegung von weiteren Stellplätzen oder Zufahrten ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen A-E:

	Geschoßzahl	GRZ	GFZ
Wohnbaufläche A	II	0,4	0,8
Wohnbaufläche B	II	0,3	0,6
Wohnbaufläche C	II	0,3	0,6
Wohnbaufläche D	II	0,25	0,5
Wohnbaufläche E	II	0,25	0,5
Wohnbaufläche F	III	0,4	0,8

2.2 Innerhalb der Wohnbaufläche A ist die Errichtung eines 3 Vollgeschosses zulässig, wenn dieses Geschoß als Stellplatzgeschoß mit einer Fläche von max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses ausgebaut wird und die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Innerhalb der Wohnbaufläche B beträgt die maximale Firsthöhe 12m.

4. Bauweise

4.1 Für die Wohnbauflächen gilt die offene Bauweise.

4.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser allgemein zulässig.

4.3 Innerhalb der Wohnbauflächen C und Einzel-, Doppel-, Reihen- oder 2-Familienhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

4.4 Innerhalb der Wohnbauflächen D sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch 2-Familienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

4.5 Innerhalb der Wohnbauflächen E sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

6.1 Stellplätze und Garagen sind auch die gemeinsame Nutzung vorzusehen bestimmt und innerhalb der Wohnbauflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Weiteren Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, ist die Vorderkante einer baulich auf dem Nachbargrundstück errichteten Garage einzuhalten.

5.3 Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten sind.

6. Verkehrsflächen

6.1 Die Gestaltung der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vorhandene Straßen) ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsflächen" (M) sind einer Trennung von Fahrbahn und Gehweg in verkehrsberuhigter Form auszubauen. Öffentliche Stellplätze sind so anzuordnen, daß sie zur Verkehrsberuhigung beitragen (alternierendes Parken).

7. Grünordnung

7.1 Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen ist über Grünflächen innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Stellplätze) ist vor der Einleitung in Oberflächengewässer nach dem Stand der Technik zu reinigen.

7.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B ist je 400m² nicht überbaubarer Fläche ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Flächen sind bodenbedeckend mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind je m² Pflanzfläche 3 Gesträuchpflanzen und je 15m² 1 Großstrauch zu verwenden.

7.3 Innerhalb der Wohnbauflächen D und E sind entlang der äußeren Grenzen, nicht jedoch entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hecken zu pflanzen.

7.4 Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kleinkronige Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 6m, höchstens jedoch 10m.

7.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 100m² ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Ersatzmaßnahmen ist die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorzunehmen.

7.6 Innerhalb der Flächen mit Bindungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation dürfen Rodungen nur vorgenommen werden, um einen Wanderweg herzustellen. Entlang dieses Wanderweges sind großkronige Alleebäume in einem Abstand von 10m zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen dieses Bereichs sind als Grünlandgemeinschaft Rotschwingel zu entwickeln.

7.7 Innerhalb der Mischverkehrsflächen ist ein großkroniger Baum je 2 Stellplätze zu pflanzen.

7.8 Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle zu erhaltenden Bäume während der Baumaßnahmen zu schützen.
Sind Rodungen unvermeidlich, so sind Ausnahmegenehmigungen auf Grundlage der geltenden Baumschutzverordnung zu beantragen und entsprechende Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorzunehmen.

7.9 Qualitätsanforderungen für festgesetzte Anpflanzungen:
Großkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Kleinkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12cm 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Großsträucher sind mit einer Mindesthöhe von 125cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Deckensträucher sind mit einer Mindesthöhe von 60cm zu pflanzen.
Hecken erhalten eine Mindestbreite von 1m, in Form und 3 Pflanzen als Heister zu setzen.
Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

7.10 Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind aus nicht verdichtetem versickerungsfähigem Material herzustellen. Eine Befestigung von Zufahrten und Gehwegen auf dem Baugrundstücken ist nur in einer Breite bis zu 3m zulässig.

7.11 Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Hierfür sind anhaftende Kletterpflanzen vorzusehen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Rohöl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zur Beseitigung verbrannt werden.
Die Verwendung von Erdgas, Heizöl EL und naturbelassenem Holz als Brennstoffe für Feuerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen und zugelassen Elektrische Direktheizungen in Gebäuden sind nicht zulässig.

8.2 Das mit der Signatur „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" ohne Zusatz gekennzeichnete Flächen sind mit einem Geh-recht zugunsten der Anlgemeinheit zu belasten.
Das mit der Signatur „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" mit dem Zusatz FW gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

8.3 Innerhalb der Wohnbauflächen und der Verkehrsflächen ist die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.B. Öle, wassergefährdenden Kraftstoffen, Gifte wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nur in gesetzlichen Umfang (Haushaltsbedarf Heizölbedarf für Hausgebrauch ≤ 6 l) zulässig.

Maßstab 1:1000

II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Innerhalb der Wohnbauflächen sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit mindestens 35° und höchstens 45° Dachneigung zulässig.
Ist das oberste Geschoß im Stellplatzgeschoß, sind geringere Neigungen (mindestens 18°) zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker oder Vorsätze dürfen andere Dachneigungen aufweisen.

2. Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind Dachgauben pro Dachseite nur bis zu einer Breite von 3m je Hausseite zulässig.

3. Dachgauben sind so zu errichten, daß die beispielhafte Grundsolemente des äußeren Erscheinungsbildes eine gewährleistete Einheit bilden. Dazu gehören mindestens Gestaltungsmerkmale bei folgenden Gestaltungselementen:
+ Firstlinie der Dächer, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Gaubenausbildung
+ Außenmaßen der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und der Türen
+ Lage der Fassadenöffnungen, Gaubenfenster, Fenster- und Türformen
+ Sockel- und Traufhöhen

4. Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Einfriedungen nur entlang der äußeren Grenzen der Baugebiete zulässig.
Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E dürfen Baugrundstücke allseitig eingefriedet werden.
Für die Wohnbaufläche F sind Einfriedungen nicht zulässig.
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und als Einfriedungen der Wohnbauflächen A-E Hecken als standortgerechtes und gebietsheimisches Laubgehölzen bzw. Hecken in Kombination mit dahinterliegenden Zäunen von maximal 1m Höhe zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,2m Höhe zulässig.
Die Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm zu gewährleisten.
Mit Zustimmung des Nachbarn sind bei Doppel- und Reihenhäusern im Bereich von Freisitzen an der gemeinsamen Grenze auch massive sowie hölzerne Wände bis zu 2m Höhe und 3m Länge zulässig, sofern eine beiderseitige Bepflanzung erfolgt.

5. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Wohnbaufläche F an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß in der Höhe nicht übersteigen.

6. In der Wohnbaufläche F sind bei der Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften Stellplätze für Fahrräder anzuordnen.

III. Besondere Hinweise

1. Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Erwachsene entsprechend den Vorschriften der Bauordnung anzuordnen.

2. Der dem Bauamtmg beauftragende Fachbüroinnen gemäß §2 Abs.1 und Abs.2 Nr.10 BauNVrVO ist mindestens im maßstab 1:250 ausgefertigten lageschnitt eines nachprüfbaren Nachweises über die Einbetung der des Fachbüroin beantragenden Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplans.

3. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, und die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu kennzeichnen und es ist die nächstgelegene Polizeibehörde oder eine zuständige Ordnungsamt zu informieren.

4. Im gesamten Geltungsbereich ist auf den bisher nicht überbauten Flächen mit Bodenbeeinflussen zu rechnen. Folgende Vorschriften sind zu beachten:
1. Vor Beginn aller flächenmäßigen Erdarbeiten müssen noch Maßgabe des Brandenburgischen Landmuseums für Ur- und Frühgeschichte archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden.
2. Sämtliche linearen Erdarbeiten zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen und auf Bodenarbeiten hin zu untersuchen (Baubegleitende Kontrolle).
3. Die Untersuchungen sind durch Anordnungen durchführen.
4. Bei den archäologischen Untersuchungen freigelegte Bodendenkmale sind zu dokumentieren, ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte auszugraben.
5. Der Archäologe ist der Unteren Denkmalschutzbehörde zu benennen, der Beginn ist schriftlich zwei Wochen vorher mitzuteilen. Während der Tiefbauarbeiten ist den Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.

5. Werden bei Baumaßnahmen Kampfmittelfunden des Bodens aufgrund von Altlasten festgestellt, so ist umgehend das Umweltamt/SG Altlasten und Bodenschutz zu informieren.

6. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Baufahrzeuge so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Baumreste und Ersatzmuttern und Mauerwerk sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Lothauschanzeiger" am ..... erfolgt.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde nach § 246a BauGB beteiligt; die landesplanerische Zustimmung erfolgte am

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und seine Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

Montag bis Donnerstag von 7[00] bis 18[00] Uhr
Freitag von 7[00] bis 12[00] Uhr

nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in der „Märkischen Oderzeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Abwägungsvorschlag am ..... bestätigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit mit erneem Beschluß gebilligt.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)

8. Die Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... erteilt.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

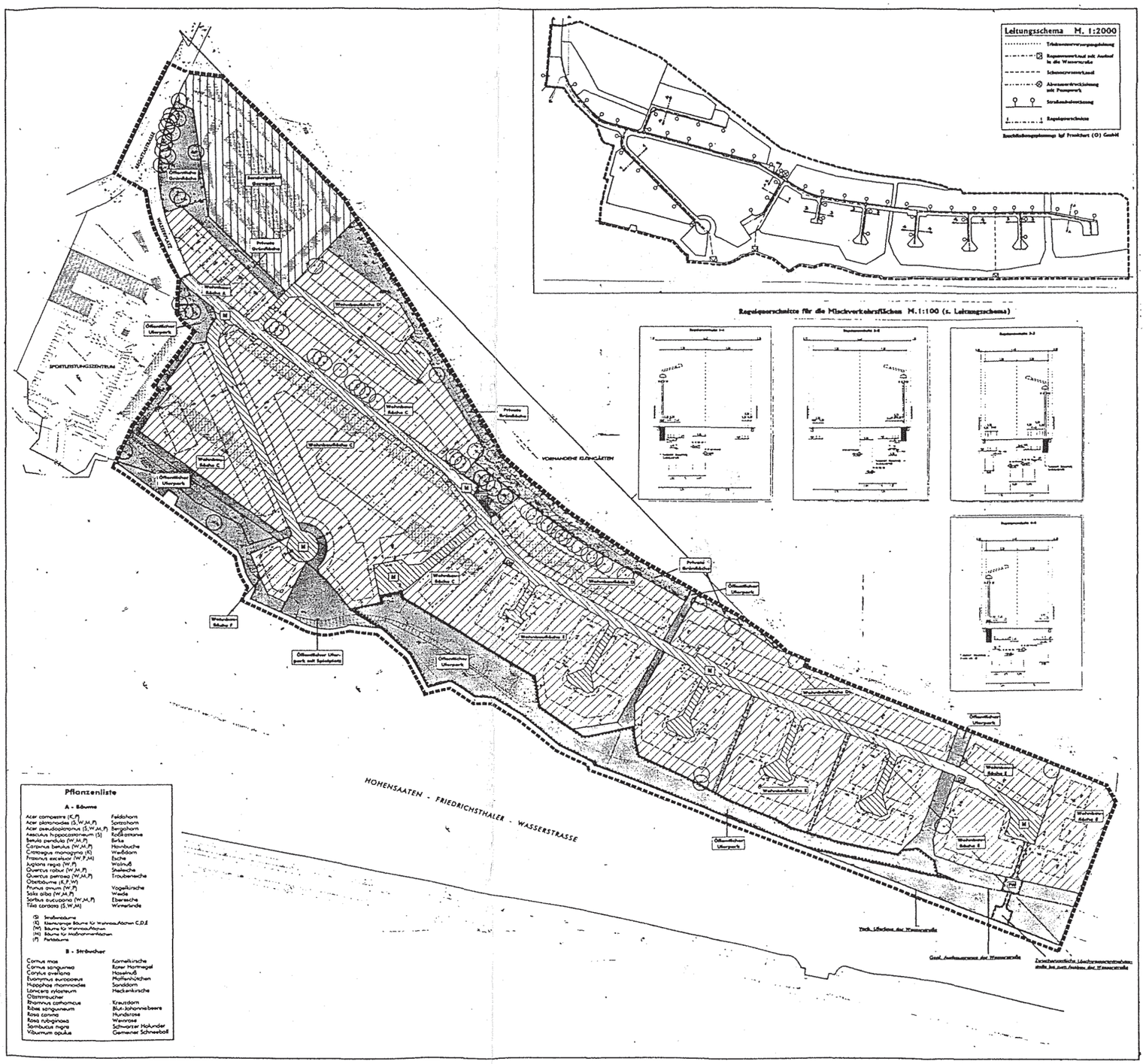
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 ..... in der „Märkischen Oderzeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den .....

Der Bürgermeister

(Siegel)



Pflanzenliste

A - Bäume

Acer campestre (E,P)	Feldahorn
Acer platanoides (S,W,M,P)	Spitzahorn
Acer pseudoplanatus (S,W,M,P)	Bergahorn
Aesculus hippocastanum (S)	Roßkastanie
Betula pendula (W,M,P)	Birke
Carpinus betulus (W,M,P)	Hainbuche
Crataegus monogyna (K)	Weißdorn
Fraxinus excelsior (W,F,M)	Esche
Juglans regia (W,P)	Walnuß
Quercus robur (W,M,P)	Stieleiche
Quercus petraea (W,M,P)	Traubeneiche
Obstbäume (K,F,W)	
Prunus avium (W,P)	Vogelkirsche
Salix alba (W,M,P)	Weide
Sorbus aucuparia (W,M,P)	Eberesche
Tilia cordata (S,W,M)	Winterlinde

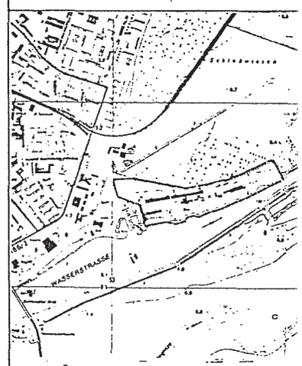
(S) Straßenbäume
(K) Kleinkronige Bäume für Wohnbauflächen C,D,E
(W) Bäume für Wohnbauflächen
(M) Bäume für Mischverkehrsflächen
(F) Fruchtbäume

B - Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Obststräucher	
Rhamnus cathamcus	Kreuzdorn
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen A - E (s. Textfestsetzung)
- Sondergebiet Garagen
- E — Geschoßzahl als Höchstgrenze
- 0,25 — Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 — Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - M — Mischverkehrsflächen (s. Textfestsetzung)
  - DS — Sondern Sammelbehälter „Duales System"
- Öffentliche und private Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textfestsetzung)
- Flächen mit Bindungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation (s. Textfestsetzung)
- Zu erhaltende Bäume
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. Textfestsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



ÜBERSICHTSKARTE M. 1:10000

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

S A T Z U N G

Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schloßwiesen"

für Teile des Flurstücks 33/2 der Flur 14, das Flurstück 11 und Teile der Flurstücke 4 und 10 der Flur 45 sowie des Flurstücks 156 der Flur 56

an der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße
in der Stadt Schwedt / Oder

Berlin, den 18.4.96

SCHNELL + RITTER PLANUNGSBÜRO
Wontzenstraße 3 12103 Berlin Tel. 6287751-4630 Fax ...7580005

Bearbeitungsgemeinschaft: RALF RÖSSNER - FIRMA LANDSCHAFTSARCHITEKT
Wontzenstr. 3 12103 Berlin Tel 6287751-4630 Fax 7580005