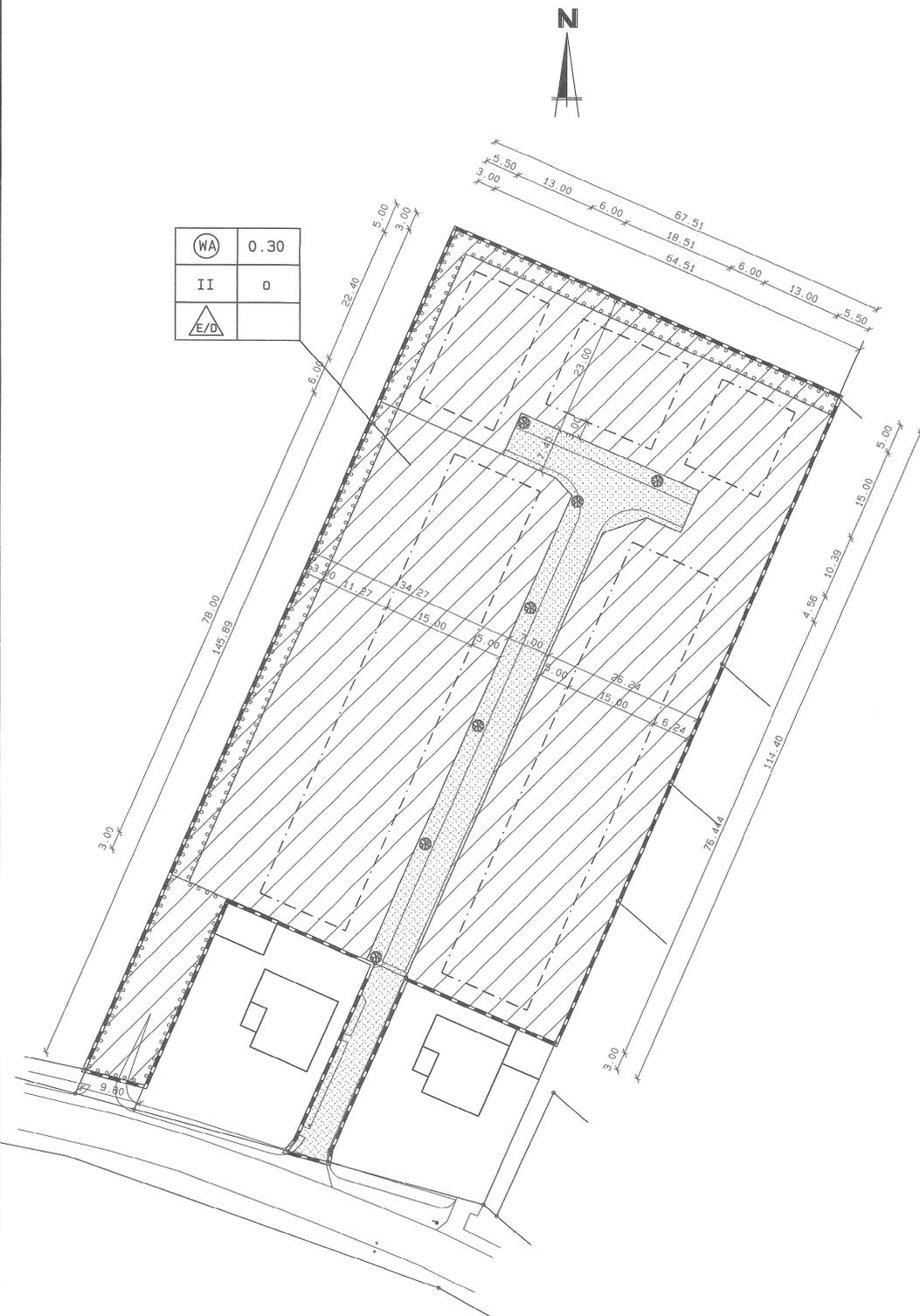


Satzung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Alle Maßangaben erfolgen in der Einheit Meter [m].

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

I.1. Art der baulichen Nutzung



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



Straßenverkehrsfläche

I.2. Maß der baulichen Nutzung

0.30

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässig 2 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 BbgBO

I.3. Bauweise



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. Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

- W, KW ... Wal- und KrüppelwalmDACH
- SD ... Satteldach
- P ... Pultdach
- M ... Mansarddach
- FD ... Flachdach

I.5. Grünflächen



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

I.6. Sonstige Planzeichen



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



Baumpflanzung entspr. Pflanzliste
z.B. zweigriffliger Weißdorn

II. Plangrundlage

Plangrundlage bildet der Amtliche Lageplan des ÖBVI Beutel und Werner Vermessungsbüro vom 30.03.2017.

HINWEISE

- Denkmalschutz
Im Plangebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Die Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0.30 m sind baubegleitend durch einen zugelassenen Archäologen zu überwachen.
- Kampfmittelbelastung
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) und
- dem Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BgnatSchAG) i.d.F. vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, Nr. 28) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) i.d.F. vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, Nr. 5))

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.
- Maß der baulichen Nutzung
(1) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0.30 festgesetzt.
(2) Sowohl Par. 17, Abs. 2 BauNVO als auch Par. 19, Abs. 2 und 4 BauNVO sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
(3) Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.
(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze ist nicht zulässig. Wege und Zäune innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
(3) Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- Grünfestsetzungen
(1) Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Die wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Stauden und Rasensaat zu begrünen.
(3) Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 100 m² überbaute, versiegelte Grundstücksfläche 1 Baum (STU 14/16) gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(4) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dicht zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz der Qualität 60/100 gemäß Pflanzliste I zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme).
(5) In Allgemeinen Wohngebiet sind fensterlose Außenwände von Nebenanlagen sowie Carports mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu begrünen. In einem Abstand von 1.50 bis 3.00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.
(6) Straßbegleitend sind durch den Vorhabensträger 7 Bäume lt. Pflanzliste (zweigriffliger Weißdorn) der Qualität STU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher

- Acer compestre - Feldahorn
- Carpinus betulas - Hainbuche
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus Hybriden - Weißdorn
- Cytisus scoparius - Besenroggen
- Euonymus europaea - Europäisches Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Melus sylvestris agg. - Wildapfel
- Pinus spinoza - Schlehe
- Pyrus pyrastrer agg. - Wildbirne
- Rhamnus chatartica - Purgier-Kreuzdorn
- Rosa spec. - Wildrosen in Sorten
- Salix turrita - Ohrweide
- Salix cinerea - Grauweide
- Salix pendandra - Lorbeerweide
- Salix purpurea - Purpurweide
- Salix triandra agg. - Mandelweide
- Salix viminalis - Korbweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Pflanzliste 2 - Kletter- und Schlingpflanzen

- Clematis vitalba - Gem. Maiglöckchen
- Hedera Helix - Gem. Efeu
- Lonicera caprifolium - Jelängerjelielber
- Partenocissus tricuspidata - Dreiblättrige Zaunrebe
- Partenocissus quinquefolia - Fünfblättrige Zaunrebe

KATASTERVERMERKE

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand 23.02.2017 und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist nachprüfbar eindeutig möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 An der Berkolzer Straße wurde in der Gemeindevertretersitzung am 27.07.2017 mit Beschluss Nr. BV 03/2017/006 gefasst.

Pinnou
Datum/Signatur
Antsirektor

Stadt Schwedt/Oder
Fachbereich 3
Stadtplanung
Neubauer-Str. 12
16303 Schwedt/Oder

Stadt Schwedt/Oder
Fachbereich 3
Stadtplanung
Neubauer-Str. 12
16303 Schwedt/Oder

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.09.2022 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Oder-Weise Nr. 3 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 auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwedt/Oder



Ausdruckskopie
Bürgermeisterei

Ausschnitt topographische Karte



Luftbild



Amt Oder-Weise, Gemeinde Berkholz-Meyenburg

Bebauungsplan Nr. 10

„An der Berkolzer Straße“

Satzung

Bauplanung
Andreas Gaier
Entwurf - Statik - Freiflächen - Baubetreuung
16303 Schwedt/Oder, Berliner Allee 17c
Telefax: 0339-267090 - 0339-267096
e-mail: bauplanung-gaier@schwedt.de

Maßstab: 1 : 500

Stand: Mai 2021