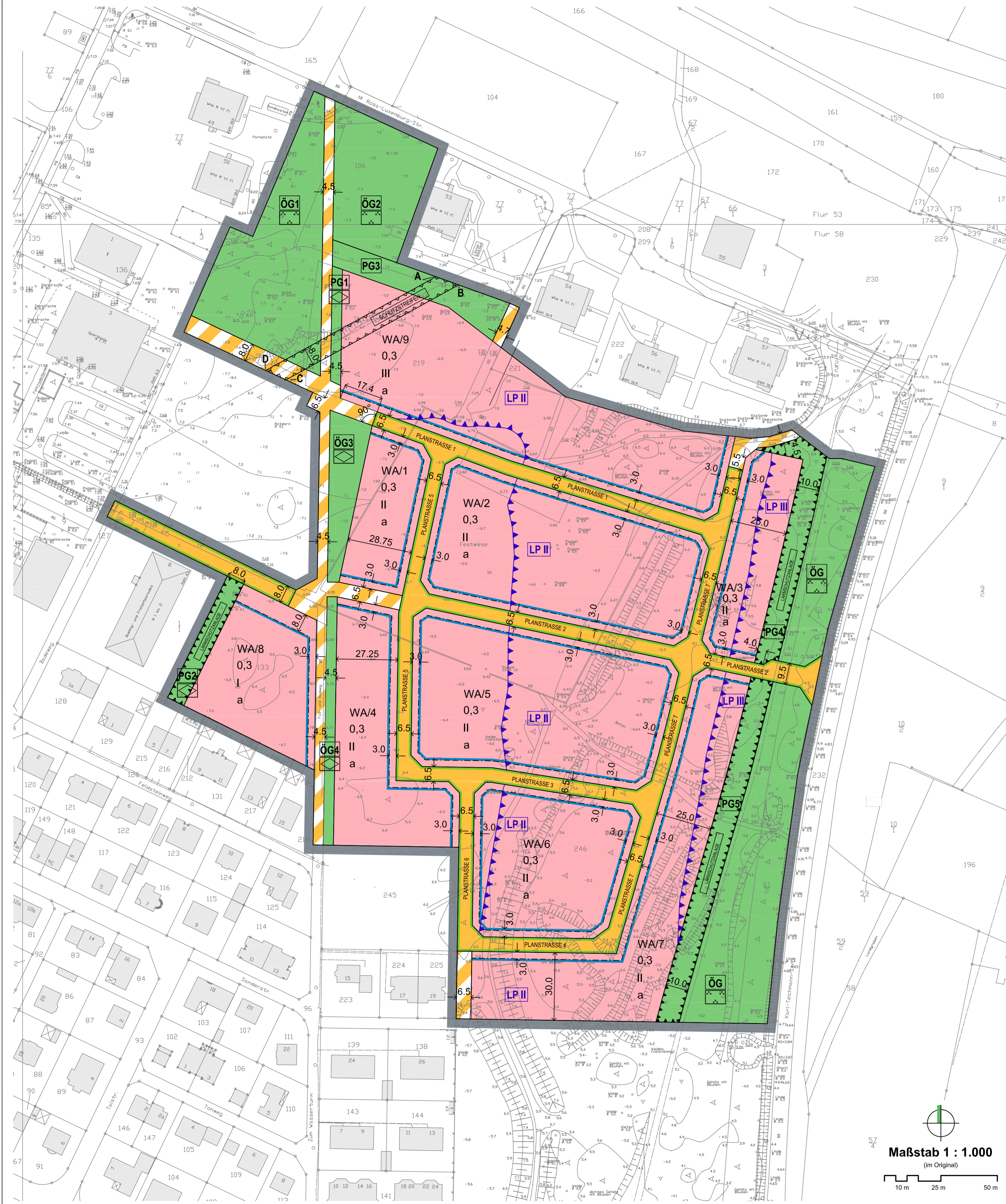


TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1:2 ... Nummerierung zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl/GRZ = 0,3

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. zwei Vollgeschosse

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt.)

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

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

Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung

ÖG Öffentliche Grünfläche

PG Private Grünfläche

Parkanlage

Randbegrenzung/Begleitgrün Geh- und Radweg

1:2 ... Nummerierung zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

1.6 Sonstige Planzeichen

Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgränzung der Flächen, innerhalb derer Lärmschutzanlagen zu errichten sind (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt.)

Abgränzung der Flächen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, in denen besondere Vorkehrungen zum Schallschutz baulicher Anlagen zu treffen sind/Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt

LP Angabe des Lärmpegelbereiches, z. B.: Lärmpegelbereich III

Umgränzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Schutzstreifen (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt.)

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

1:4,5 Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen, z. B.: 4,5 m

A; B ... Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

2. Planzeichen ohne Normcharakter

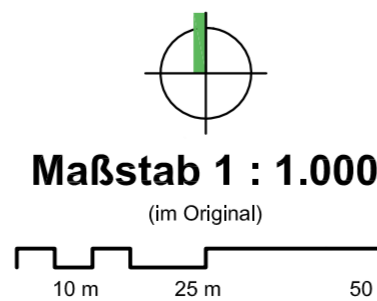
Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen, z. B.: 4,5 m

A; B ... Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

3. Plangrundlage

Vermessungsbüro Werner (ÖbV), Schwedt/Stand: März 2014

96



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (EGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1745), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (EGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I 08, [Nr. 14], S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der BauNutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Abweichende Bauweise (WA/1 bis WA/7) In den allgemeinen Wohngebieten WA/1 bis WA/7 sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausform darf höchstens 15,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

(2) Abweichende Bauweise (WA/8 und WA/9) In den allgemeinen Wohngebieten WA/8 und WA/9 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Haustormen darf höchstens 22,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

(3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (WA/1 bis WA/7)

In den allgemeinen Wohngebieten WA/1 bis WA/7 dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Grünfestsetzung

(1) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur Befestigung von Wegen und Zufahrten In den allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Dicke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Okopflaster, Rasensteine oder Schotterterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(2) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (2.1) Einzelbäume im Vorgartenbereich In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück im Abstand von höchstens 5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Es sind folgende Baumarten zu verwenden: Planstraße 1: Chinesische Wild-Birne (Prunus calleryana 'Chanticleer') Planstraße 2: Vogel-Kirsche (Prunus avium 'Plena') Planstraße 3: Apfeldorn (Crataegus x lavelleii 'Carrieri') Planstraße 4 und 6: Echter Roldorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') Planstraße 5 und 7: Feld-Ahorn (Acer campestre)

(2.2) Baumreihen Auf den öffentlichen Grünflächen ÖG1 bis ÖG4 und den privaten Grünflächen PG1 und PG3 sind entlang des Geh- und Radweges (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Baumreihen aus Echem Roldorn der Sorte Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und einem Pflanzabstand von höchstens 10,0 m anzupflanzen.

(2.3) Hecken- und Baumpflanzung Die private Grünfläche PG2 ist entlang der Grenze zum WA/8 mit einer 3-reihigen, frei wachsenden Hecke zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens vier Bäume mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 40 Sträucher mit einer Mindestgröße von 100 cm anzupflanzen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A (Bäume) und der Pflanzliste B (Sträucher) empfohlen.

(2.4) Lärmschutzanlagen Die Lärmschutzanlagen auf den privaten Grünflächen PG4 und PG5 sind beidseitig, die Lärmschutzanlage auf der privaten Grünfläche PG2 einseitig auf der Westseite mit rankenden oder schlingelnden Pflanzen (z. B. Wilder Wein, Kletterrosen, Kletter- Hortensie, Kletter- Spindelstrauch, Winterjasmin, Efeu) dauerhaft zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von höchstens 1,0 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5. Immissionsschutz

(1) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile nachfolgende Luftschalldämm-Maße (R_w, res in dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1999) einhalten:

für die im Lärmpegelbereich II gelegenen Gebäudeteile

- mit Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien: mindestens 35 dB
- mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches: mindestens 30 dB
- mit Büroräumen und ähnliches: mindestens 30 dB

für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile

- mit Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien: mindestens 40 dB
- mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches: mindestens 35 dB
- mit Büroräumen und ähnliches: mindestens 30 dB

Ausnahmsweise kann eine Minderung der benannten Luftschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird als der Außenlärmpegel, der für die Berechnungen im Bebauungsplanverfahren maßgeblich war. Für den Nachweis ist die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan" zugrunde zu legen. Küchen gelten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung.

(2) Grundrissgestaltung von Gebäuden I Zum Schutz vor Lärm müssen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in Gebäuden, die innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III liegen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die von der Karl-Teichmann-Straße abgewandt sind. Kann Satz 1 dieser Festsetzung nicht umgesetzt werden, sind zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung die Aufenthaltsräume von Wohnungen nach Satz 1 mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Küchen gelten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung.

(3) Grundrissgestaltung von Gebäuden II Zum Schutz vor Lärm müssen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA/1 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine ostliche Grundorientierung aufweisen. Kann Satz 1 dieser Festsetzung nicht umgesetzt werden, sind zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung die Aufenthaltsräume von Wohnungen nach Satz 1 mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Küchen gelten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung.

(4) Höhe der Lärmschutzanlagen Auf den innerhalb der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage" sind Lärmschutzanlagen mit folgenden Mindesthöhen zu errichten:

(A) Flächen westlich der Karl-Teichmann-Straße: Mindesthöhe 3,0 m (Die erforderliche Mindesthöhe entspricht einer Höhe über NHN von mindestens 8,5 m.)

(B) Fläche westlich WA/8: Mindesthöhe 3,5 m (Die erforderliche Mindesthöhe entspricht einer Höhe über NHN von mindestens 10,5 m.)

Die Dimensionierung der Lärmschutzanlage hat in Abhängigkeit der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung¹⁾ zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

¹⁾ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Aquarium", KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Oktober 2014

6. Sonstige Festsetzungen

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

(2) Fläche "ABCD"/"Schutzstreifen" Die Fläche ABCDA wird mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen" festgesetzt und dient der Sicherung der unterirdischen Erdgas-Hochdruckleitung. Innerhalb dieser Fläche sind das Errichten baulicher Anlagen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen zugelassen und Anpflanzen durchgeführt werden, sofern deren Zulässigkeit durch den zuständigen Leitungsträger bestätigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(3) 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.

HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen Bei Anwendung der Textfestsetzung Nr. 4.2.3 wird die Verwendung nachfolgender Arten empfohlen:

Pflanzliste A: Bäume	Feld-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Weiß-Birke
Betula pendula	Hänubche
Carpinus betulus	Gem. Esche
Fraxinus excelsior	Wild-Äpfel
Malus sylvestris	Traubenkirsche
Prunus padus	Gem. Birne
Prunus communis	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Sal-Weide
Salix caprea	Winter-Linde
Tilia cordata	Feld-Ulme
Ulmus carpinifolia	Spillinge
Prunus dom. pomariorum	Walnuss
Juglans regia	Esskastanie
Castanea sativa	

Pflanzliste B: Sträucher	Haselnuss
Corylus avellana	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Schwarzdorn, Schliehe
Prunus spinosa	Pflaumenblüte
Eunonymus europaeus	Gemeiner Sanddorn
Hippophae rhamnoides	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Hundsrose
Rosa canina	Brombeere
Rubus fruticosus	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Ohren-Weide
Salix aurita	

2. Technischer Hinweis Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung von Schwedt/Oder (Fachbereich 3: Stadtentwicklung und Bauaufsicht) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3. Baugrunduntersuchung Wegen der im Plangebiet auftretenden inhomogenen Baugrundverhältnisse und der örtlich sehr unterschiedlich auftretenden Grundwasser-/Stauwasserneivaus wird empfohlen, für jedes geplante Bauvorhaben eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen!

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 18. Juni 2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juni 2015 gebilligt.

Schwedt/Oder, (Datum/Siegel) Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom März 2014 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, (Datum/Stempel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom erteilt.

Schwedt/Oder, (Datum/Siegel) Bürgermeister

4. Ausfertigung Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggt.

Schwedt/Oder, (Datum/Siegel) Bürgermeister

5. Die Erteilung der Genehmigung 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 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.

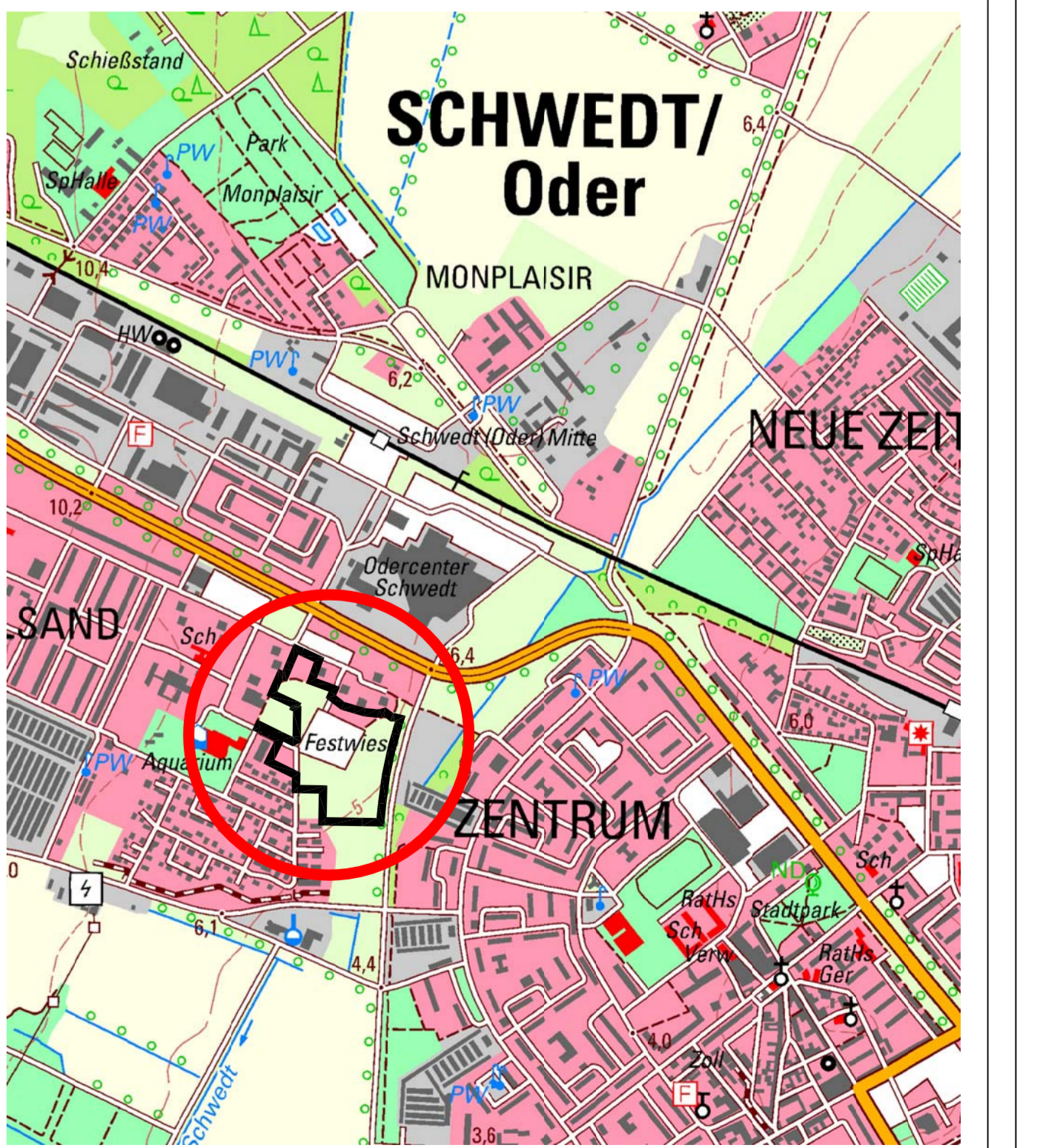
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, (Datum/Siegel) Bürgermeister

SCHWEDT/ODER BEBAUUNGSPLAN "AM AQUARIUM"

(STAND: 18. MAI 2015)

SATZUNG



AUSZUG AUS DER TK 25 MIT KENNZEICHNUNG (ROTE MARKIERUNG) DER LAGE DES GELTUNGSBEREICHES IM STADTGEBIET - UNMAßSTÄBLICH