

<b>Vorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>157/16</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:  FB3 Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 1. Febr. 2016	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am:	10.03.2016

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gatower Straße/ Luisenwinkel“

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel “ mit der dazugehörigen Begründung.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister den Entwurf des Bebauungsplanes und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.			
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:		Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister  
Jürgen Polzehl

Beigeordnete  
Annekathrin Hoppe

Fachbereichsleiter/in  
Frank Hein

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

**Begründung:**

Mit der Aufgabe der Versorgungsanlage auf den Flurstücken 268, 271 und dessen Rückbau ist es städtebaulich sinnvoll die Fläche planungsrechtlich zu überplanen und auf der somit entstandenen ungenutzten Restfläche eine neue, bedarfsgerechte Nutzung mit Wohnhäusern zu ermöglichen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in der Sitzung am 17.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Stadtteil Neue Zeit zwischen Gatower Straße und Luisenwinkel in Schwedt/Oder und umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann dementsprechend verzichtet werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 18.11.2015 bis einschließlich 02.12.2015. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der Erstellung des B-Plan-Entwurfs berücksichtigt.

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite 1
----------------	--	------------

# ENTWURF

## **Bebauungsplan "Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel" 16303 Schwedt/Oder**

Projekt- Nr.: 13-020

Aufgestellt am: 26.01.2016

Erstellt durch: Ingenieurbüro für Bauplanung  
Dipl.- Ing. (FH) Sylvia Giard  
Heinersdorfer Damm 62  
16303 Schwedt/Oder

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite 2
----------------	--	------------

## **INHALT**

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestand
  - 3.1 Gegenwärtige Nutzung
  - 3.2 Benachbarte Nutzungen
  - 3.3 Eigentumsverhältnisse
  - 3.4 Erschließung
  - 3.5 Geologie und Boden
  - 3.6 Altlasten
  - 3.7 Wasser
  - 3.8 Immissions- und Lärmschutz
  - 3.9 Denkmalschutz

### **II. PLANINHALT**

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)
5. Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen
  - 5.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzung)
  - 5.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)
  - 5.3 Hinweise

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **IV. VERFAHREN**

### **V. RECHTSGRUNDLAGEN**

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite  3
----------------	--	----------------

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **0. VORBEMERKUNG**

Auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Stadt Schwedt/Oder keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan besitzt erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl, I, S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl, I, S. 1722).

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt. In ihr werden der Stand des Verfahrens entsprechend die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

### **I PLANUNGSGEGENSTAND**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der seit Februar 2007 rechtskräftige Bebauungsplan "Ferdinand- von- Schill- Straße / Fritz-Krumbach- Straße II" ist in seinen Inhalten weitestgehend umgesetzt.

Im Teilbereich Süd dieses Bebauungsplanes ergibt sich mit dem Rückbau der Umformstation U 14 der Stadtwerke die Möglichkeit, die als Fläche für Fernwärme / Umformstation und die benachbarte, als private Grünfläche festgesetzten Flächen, eine neue Nutzung zuzuweisen.

Auf Grundlage der Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes ist das jedoch nicht möglich.

Um die Nutzung als Wohnbaufläche zu sichern hat die Stadt grundsätzlich 2 Alternativen:

a) der bestehende Bebauungsplan wird geändert

oder

b) für den zu ändernden Teilbereich wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadt entschied sich für die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes, der nach Abschluss des Planverfahrens in seinen Geltungsbereich an die Stelle des bisherigen Bebauungsplanes tritt.

Der Bebauungsplan, mit einem Geltungsbereich von ca. 1300 m<sup>2</sup> wird unter Anwendung der Möglichkeiten des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB, Nr. 1 gelten für dieses Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend.

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite 4
----------------	--	------------

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 268, 271 und einem Teil der Flurstücke 269 und 324 der Flur 54 der Gemarkung Schwedt. Es wird begrenzt durch:

- die verbleibenden Teile des Flurstücks 269 im Nordwesten (öffentliche Grünfläche)
- die Verkehrsfläche und das Flurstück 379 (vorhandenes EFH) im Südwesten und Süden
- die Flurstücke 239, 240 und 241 (vorhandene EFH) im Nordosten und
- die Grünfläche am Luisenwinkel im Südosten
- Verkehrsfläche im Süden (Flurstück 323) Luisenwinkel

## **3. Bestand**

### **3.1 Gegenwärtige Nutzung**

Das Flurstück 269 ist ungenutzte Grünfläche bzw. Verkehrsfläche. Die Flurstücke 268 und 271 liegen nach Abbruch der Umformstation durch die Stadtwerke brach.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Schwedt vom 03.12.2015 sind auf den zuvor genannten Flurstücken unterirdische Leitungen vorhanden, die bei einer Bebauung umverlegt werden müssen.

### **3.2 Benachbarte Nutzungen**

Die Bebauungspläne "Wohngebiet Ferdinand- von- Schill- Straße / Fritz- Krumbach- Straße" und "Fritz- Krumbach- Straße / Ferdinand- von- Schill- Straße II" sind umgesetzt.

Die benachbarten Grundstücke (Flurstück 378, 379, 239,240 und 241) sind mit Wohngebäuden bebaut. Die Flurstücke 324 und ein Teil des Flurstückes 269 sind als Grünfläche angelegt. Die Flurstücke 269 und 323 werden zurzeit teilweise als Verkehrsfläche genutzt.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 268 und 271 des Plangebietes befinden sich in privater Hand. Das Flurstück 269 ist im kommunalen Eigentum.

### **3.4 Erschließung**

#### **\* Verkehrstechnische Erschließung**

Gegenwärtig sind die Flurstücke des Geltungsbereiches verkehrstechnisch über die Gatower Straße bzw. den Luisenwinkel erschlossen. Diese Straßen sind gemäß § 3 Abs. 4, Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraße definiert.

#### **\* Medientechnische Erschließung**

Durch die angrenzenden vorhandenen Wohngebäude, kann davon ausgegangen werden, dass der ZOWA mit Stellungnahme vom 26.11.2015 und die Stadtwerke mit Stellungnahme vom 03.12.2015 das Plangebiet mit den erforderlichen Medien Wasser, Abwasser, Strom, Gas usw. versorgen können.

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite 5
----------------	--	------------

Die Flurstücke 268, 269 und 271 sind durch die Leitungsrechte der Stadtwerke belastet. Die Nutzung des Flurstückes 269 erfordert die Umverlegung der hier vorhandenen Elektro- und Fernmeldeleitungen.

Die Erschließung erfolgt über die Gatower Straße und den Luisenwinkel.

### **3.5 Geologie und Boden**

Das Plangebiet wird durch die eiszeitlichen Bildungen des unteren Odertals bestimmt. Die vorkommenden unterschiedlich gestuften Sande liegen auf einem sandigen Untergrund auf. Auf dieser Grundlage entstanden Sandböden, die je nach bodenhydrologischer Charakteristik (Abstand zum Grundwasser) z.B. als Sand-Braunerden, Sand-Rosterden o.ä. auftreten. Sie sind als eher trockene nährstoffarme Mineralböden zu bezeichnen. Das bedeutet:

- versickerndes Niederschlagswasser wird auf diesen Flächen kaum durch Bodenkörper zurückgehalten und kann relativ ungehindert die Versickerungszone passieren; eine Neigung zur Austrocknung ist gegeben,
- bei fehlender Vegetationsdecke sind diese Böden winderosionsgefährdet,
- die Nährstoffbindigkeit (Sorptionsvermögen) und damit die Leistungskraft für das Pflanzenwachstum sind eher gering

Die natürliche Deckschicht ist im Bereich des Plangebietes kaum nachvollziehbar.

Es ist davon auszugehen, dass diese durch die vorangegangene Bautätigkeit bereits verändert wurde. Auf dem Flurstück 271 wurden nach Abriss der „U-Station 14“ Erdstoffe aufgebracht.

### **3.6 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Gesundheitsschutz und Verbraucherschutz vom 04.01.2016 keine Altlasten bekannt.

### **3.7. Wasser**

Als Folge der Planung ist eine gegenüber dem aktuellen Zustand der Fläche zusätzliche Überbauung und Versiegelung von derzeit unbebauten Flächen planungsrechtlich möglich. Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße wasser- und abwassertechnische Erschließung mit Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie an die öffentlichen Kanalisationsnetze.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte bei gut bis mäßig durchlässigen Böden möglichst dezentral auf den Grundstücken versichern. Schmutzwasser ist zu fassen und der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Es gilt die Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder zur Regelung der Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation.

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite  6
----------------	--	----------------

### 3.8 Immissions- und Lärmschutz

#### \* **Vorbemerkungen**

Bei den Planungen wird das zum jetzigen Zeitpunkt gültige Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Für die Einschätzung der Auswirkungen schädlicher Immissionen auf das Plangebiet werden die Entfernungen zu örtlichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen ermittelt. Eine Beurteilung des Plangebietes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird nicht durchgeführt, da das Plangebiet das bestehende Wohngebiet lediglich ergänzt. Angaben über die in der DIN beschriebenen Orientierungswerte liegen nicht vor.

#### \* **Immissionsschutz**

Die Entfernungen zu den ausgewählten Industrieansiedlungen wurden aus dem Stadtplan (M 1: 15000) ermittelt. Sie betragen zur:

1.	PCK- Raffinerie GmbH	3,30 km
2.	Industriegebiet Breite Allee	2,00 km
3.	LEIPA Georg Leinfelder GmbH	2,50 km
4.	Landprodukte GmbH Schwedt	0,58 km
5.	Butting GmbH & Co. KG	2,20 km

Es wird eingeschätzt, dass von den Blmsch- pflichtigen Betrieben keine schädlichen Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

#### \* **Schallschutz**

In diesem B- Plan- Festsetzungsverfahren werden keine gesonderten Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt.

Die schallschutztechnische Untersuchung zum bestehenden Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand- von- Schill- Straße / Fritz- Krumbach- Straße II" erbrachten Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte, die durch Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Zur Sicherung der erforderlichen Wohnqualität wurden die folgenden Festsetzungen, in Orientierung an den angrenzenden B- Plan, getroffen.

##### 1. Schallschutz der Außenbauteile

Die Außenbauteile (einschl. Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz- Krumbach- Straße aufweisen, ist ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,es}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von

- a) Aufenthaltsräume in Wohngebäuden: mindestens 35 dB(A)
- b) Büroräume: mindestens 30 dB(A)

aufzuweisen.



<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite 7
----------------	--	------------

### 3.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

## II PLANINHALT

### 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)

Durch den Abbruch der Umformerstation 14 für Fernwärme war der Anlass gegeben, die Flächen neu zu überplanen. Da die ursprünglichen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht nur der städtebaulichen Zielstellung entsprachen, ergibt sich nunmehr die Möglichkeit das umgebende Wohngebiet durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sinnvoll zu ergänzen.

### 5. Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 5.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzungen)

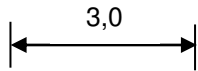
- WA** Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die textlichen Festsetzungen über die Zulassung oder den Ausschluss der in der BauNVO genannten Nutzungen sind zu beachten. Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung.
- GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl 0,4  
Für die bebaubare Fläche der Grundstücke wird als Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zul. GRZ mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zulässigen überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4, S. 2 BauNVO ist möglich.
- E** Einzelhaus  
Die Anordnung von Einzelhäusern im Plangebiet ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche in Verbindung mit der zul. GRZ möglich.
- II\*** Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei die einschränkende textliche Festsetzung zu beachten ist. Die Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden Bebauung.
- O** Offene Bauweise  
Die Gebäude sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite 8
----------------	--	------------



Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.



Vermaßung (Maßangabe in Meter) der Baugrenze zur Flurstücksgrenze / Gatower Straße



Öffentliche Grünfläche

$R'_{w,es}$

resultierendes Luftschalldämmmaß nach DIN 4109, Ausgabe 1989

Die Außenbauteile (einschl. Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz- Krumbach-Straße aufweisen

- a) Aufenthaltsräume in Wohngebäuden: mindestens 35 dB(A)
- b) Büroräume: mindestens 30 dB(A)

## 5.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen) Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO  
Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung. Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
- II\*** Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei sich das zweite Vollgeschoss im ausgebautem Dachgeschoss befinden muss.
- GRZ 0,4** Die Grundflächenanzahl, auch als GRZ bezeichnet, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf.
- E** Für das Allgemeine Wohngebiet werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die Anordnung von Einzelhäusern orientiert sich an der umgebenden Bebauung.
- O** Offene Bauweise  
Die Gebäude sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite 9
----------------	--	------------

ÖG Straßenbegleitgrün

$R'_{w,es}$  resultierendes Luftschalldämmmaß nach DIN 4109, Ausgabe 1989  
Die Außenbauteile (einschl. Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz- Krumbach-Straße aufweisen

- a) Aufenthaltsräume in Wohngebäuden: mindestens 35 dB(A)  
b) Büroräume: mindestens 30 dB(A)

### 5.3 Hinweise

\* **Plangrundlage**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Amtlichen Lageplan des Büros Werner und Beutel vom 21.10.2015 entwickelt.

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einer Verdichtung der Bebauung an der Gatower Straße der Stadt Schwedt/Oder. Es erfolgt die Errichtung von Einfamilienhäusern (EFH).

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist gesichert, ebenso die technische Versorgung.

### IV VERFAHREN

**Der Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ in Schwedt/Oder wurde am 17.09.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder gefasst.

**Der Vorentwurf** des Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.11.2015 bis 02.12.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.

**Der Entwurf** des Bebauungsplanes wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, sind in die Erarbeitung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingeflossen.

<b>Entwurf</b>	<b>Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ 16303 Schwedt/Oder</b>	Seite  10
----------------	--	-----------------

## **V RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I , S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.November 2014 (BGBl. I , S. 1748)
- 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. 1548,1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I , S. 1509)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 27])

# BEBAUUNGSPLAN: "WOHNGEBIET GATOWER STRASSE / LUISENWINKEL" SCHWEDT/ODER

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 S. 39),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Gatower Straße / Luisenwinkel" 16303 Schwedt/Oder, festgesetzt:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzung des Bebauungsplans

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

#### II/TF

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II = zwei Vollgeschosse/ Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise

**E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 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

**—** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 5. Grünflächen

**ÖG** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### 6. Sonstige Planzeichen

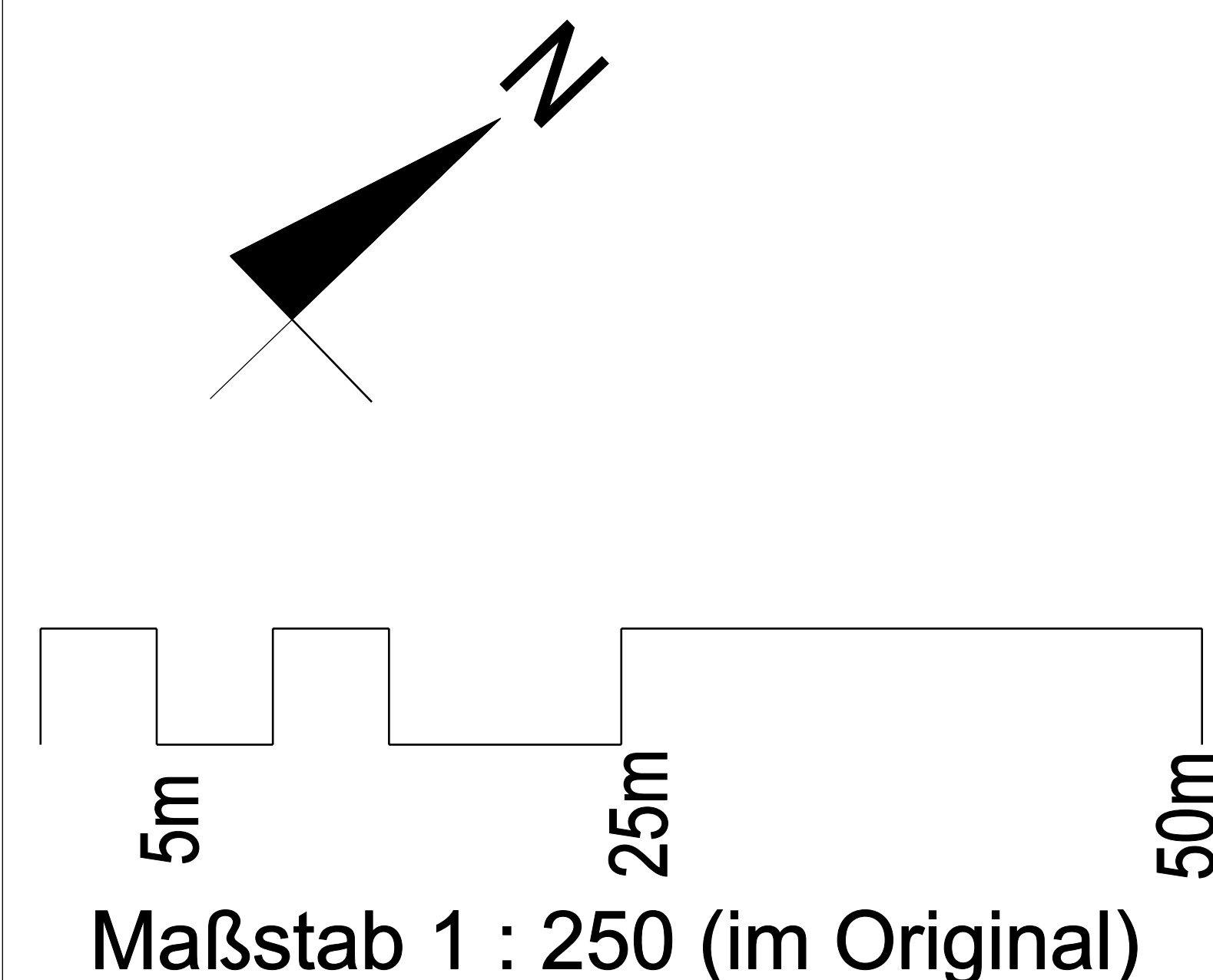
**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### II. Planzeichen ohne Normcharakter

**3,0** Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzung z. B. 3,0 m

#### III. Zeichenerklärung / Plangrundlage

**○** Plangrundlage Vermessungsplan - Vermessungsbüro Beutel und Werner vom 21.10.2015



## TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Nr. 39)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohngebiet Gatower Straße / Luisenwinkel" 16303 Schwedt/Oder, festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

(1) die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauNVO)

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

(4) Die Ausnahmen

1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Beherbergungsbetriebe),
2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltung),
3. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe),
4. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen),

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

### 3. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 4. Grünflächen

Die dicht mit Heistern bzw. Sträuchern bepflanzte öffentliche Grünfläche südlich der Gatower Straße (ÖG) ist zu erhalten und zu pflegen. Gehölzverluste sind zeitnah zu ersetzen.

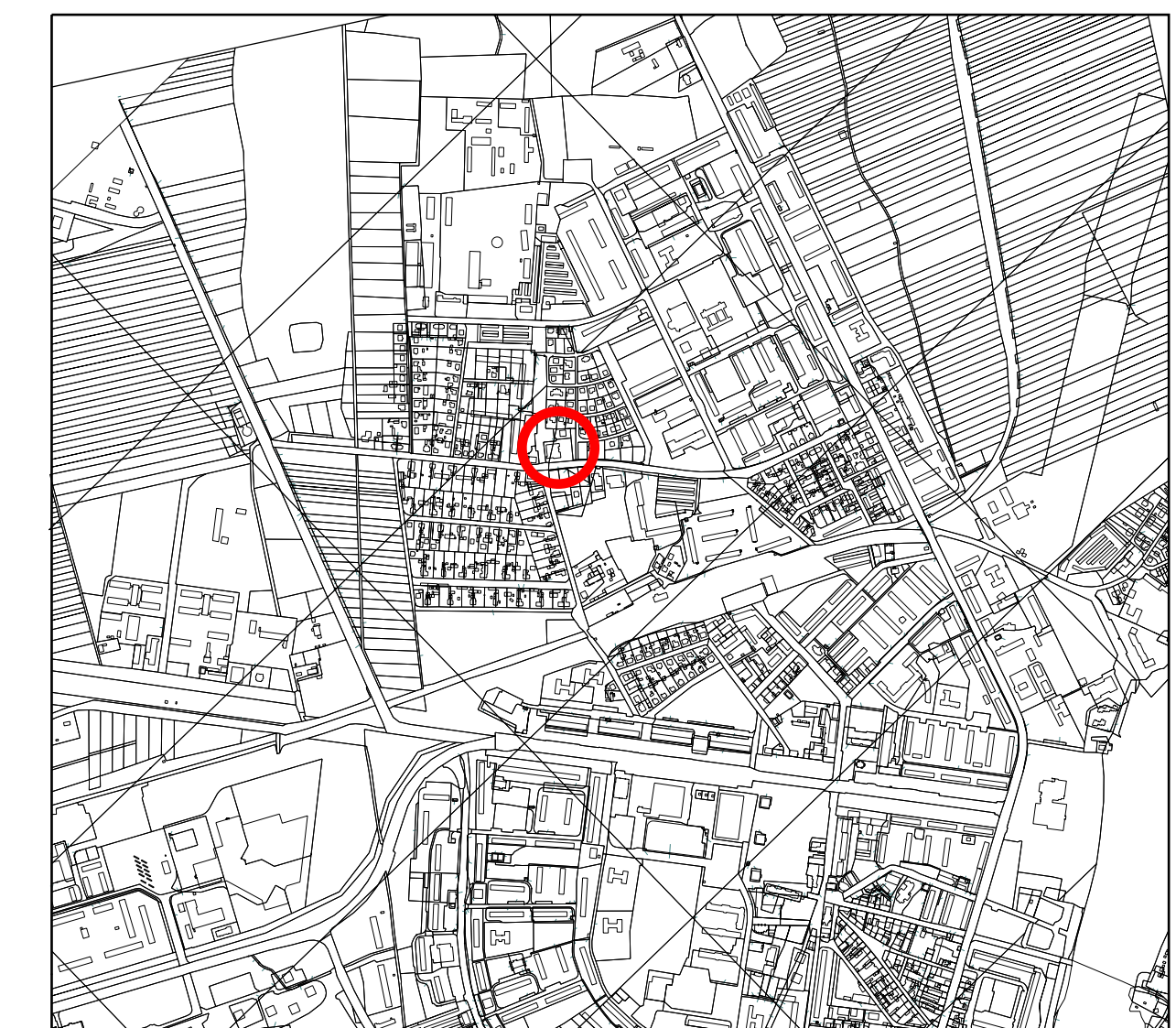
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5. Schallschutz der Außenbauteile

Die Außenbauteile (einschl. Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, ist ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von

- a) Aufenthaltsräume in Wohngebäuden: mindestens 35 dB(A)
- b) Büroräume: mindestens 30 dB(A)

aufzuweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



c	b	a	Zust.	Änderung	Datum	Name

<b>Bebauungsplan</b> "Wohngebiet Gatower Straße / Luisenwinkel" Schwedt/Oder		Ingenieurbüro für Bauplanung Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Glard Heinersdorfer Damm 62, 16303 Schwedt/Oder Tel: 03360 29 130 Fax: 03360 29 136	
Planungphase: <b>Entwurf</b>		Maßstab: <b>1 : 250</b>	
Kreis: Uckermark Gemeinde: Schwedt	Gemarkung: Schwedt Flur: 54 Flurst.: 268, 269, 271 u. 324	Bearbeitet: Gezeichnet:	Datum: Name: Glard Glard
<b>Bebauungsplan</b>		Blatt-Nr.: 2.0	