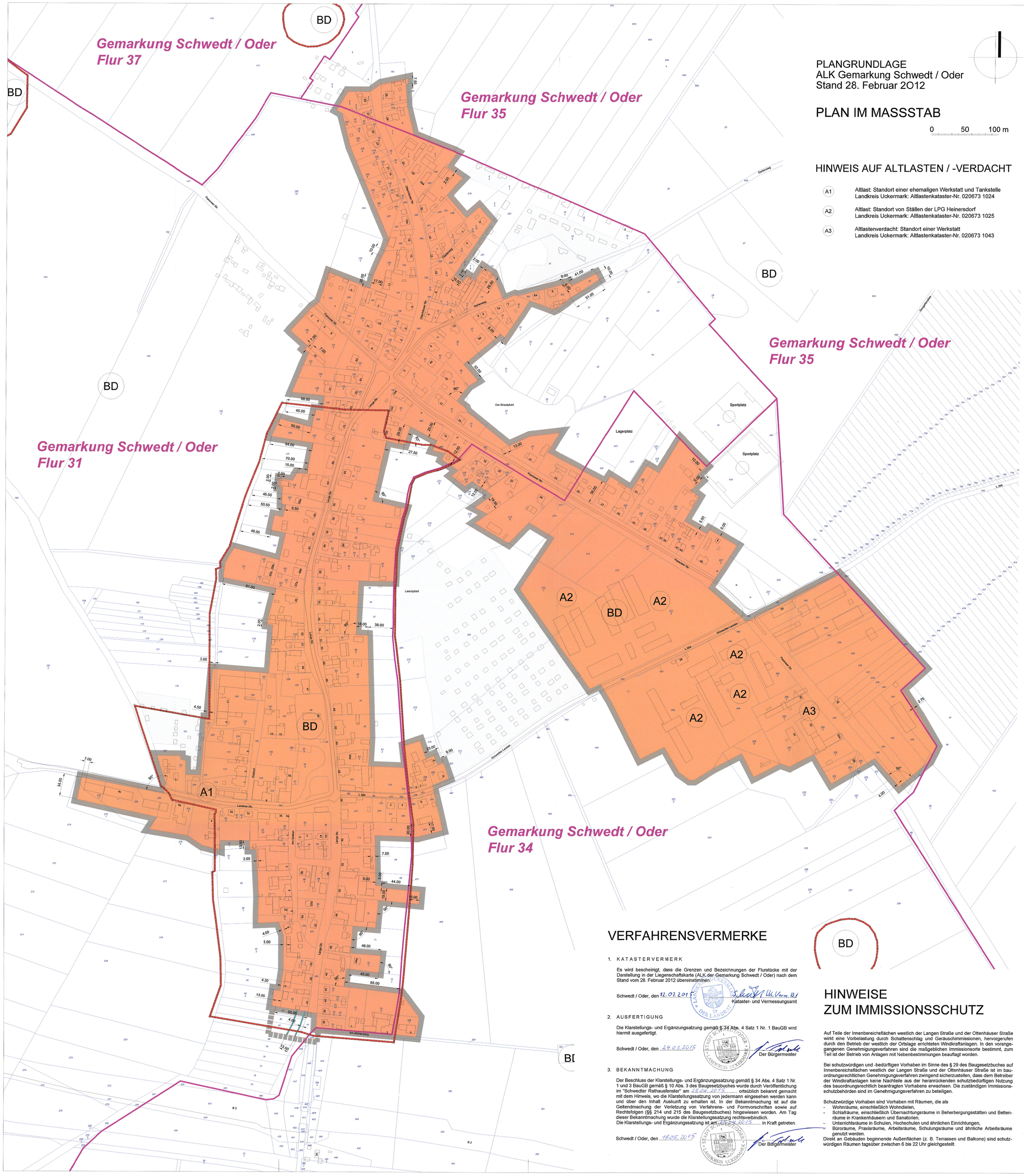

PLANGRUNDLAGE
ALK Gemarkung Schwedt / Oder
Stand 28. Februar 2O12

PLAN IM MASSSTAB

0 50 100 m

HINWEIS AUF ALTLASTEN / -VERDACHT

A1 Altlast: Standort einer ehemaligen Werkstatt und Tankstelle
Landkreis Uckermark: Altlastenkataster-Nr. 020673 1024

A2 Altlast: Standort von Ställen der LPG Heinersdorf
Landkreis Uckermark: Altlastenkataster-Nr. 020673 1025

A3 Altlastenverdacht: Standort einer Werkstatt
Landkreis Uckermark: Altlastenkataster-Nr. 020673 1043

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN

Flur 2 — Liegenschaftskataster mit Flur-, Flurstücks- und Gemakungsgrenzen und mit ihren Bezeichnungen / Nummerierungen

Gebäude mit Hausnummern

SATZUNGSINHALTE (FESTSETZUNGEN)

Grenze der Klarstellung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches

Innenbereichsfläche
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches

Ergänzungsfläche
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BD — Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
(Einzelbodendenkmal und Bodendenkmalbereich)

Nachrichtliche Übernahme ohne Normencharakter
Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER ERGÄNZUNGSFLÄCHE

1. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:
   - Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
   - Ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen darf diese Grundflächenzahl (GRZ) bis auf 0,25 überschritten werden. Die Summe aller zulässigen Grundflächen des Baugrundstückes darf eine Grundflächenzahl von 0,3 nicht überschreiten.
   - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

2. Bei der Baugrenze ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

3. Stellplätze, Garagen und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf dem Wegeflurstück 74 der Flur 31 sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur vorderen straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

4. Mit Ausnahme öffentlicher Erschließungsanlagen ist innerhalb der Ergänzungsfläche eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

5. Zur Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den nicht überbauten Flächen standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Obstbaum je angefangene 50 m² zulässige Grundfläche zu pflanzen. Alternativ dürfen für 50 Prozent dieser Mindestbepflanzung freiwachsende Gehölze wie folgt gepflanzt werden: Je Obstbaum 50 m² freiwachsende Gehölze gemäß Pflanzliste.

   Pflanzliste Sträucher:
   - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
   - Corylus avellana (Haselnuss)
   - Crataegus laevigata agg. (Zweigriffliger Weißdorn)
   - Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
   - Carpinus betulus (Hainbuche)
   - Euonymus europaea (Gem. Spindelstrauch)
   - Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
   - Prunus spinosa (Schlehe)
   - Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
   - Rosa corymbifera (Hecken-Rose)
   - Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
   - Rosa tomentosa (Filz-Rose)
   - Rubus caesius (Kratzbeere)
   - Salix caprea (Salweide)
   - Salix cinerea (Graue Weide)
   - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

   und alle Arten an Obstgehölzen

   Pflanzliste Bäume: Alle Arten an Obstgehölzen mit folgender Pflanzqualität: mindestens Halbstamm (erster Kronenaustrieb bei 120 cm)

   Für die Pflanzenqualität sowie Pflanzdichte von freiwachsenden Gehölzen gelten folgende Mindestanforderungen:
   - Pflanzdichte durchschnittlich mindestens 1 Strauch pro Quadratmeter
   - mindestens 80 cm Höhe, je nach Art.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. Abs. 1a BauGB

6. Zum Schutz vor Schattenwurfimmissionen sind folgende Maßnahmen zu erfüllen:

6.1 Von dem in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmten Obstbaumpflanzgebot sind in einer parallelen Linie zur hinteren Baugrenze in einem Abstand von bis zu 9 m vor Außenwänden von erdgeschossigen Aufenthaltsräumen mit lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen Bäume mit folgenden Qualitäten zu pflanzen:
   - Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm)
   - Stammumfang auf halber Stammhöhe mindestens 8 cm

   Die der Baumart typische ausgewachsene Krone soll vor dem auf die zu schützenden Fassadenöffnungen orthogonal treffenden westlichen Sonnenstrahl schützen. Die Zahl der Baumpflanzungen richtet sich somit nach dem erforderlichen theoretischen Schattenwurf der Baumkrone auf die jeweilige Öffnung.

6.2 Die lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen von nach Westen orientierten Aufenthaltsräumen aller Vollgeschosse sind mit Verschattungsanlagen zu versehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte (ALK der Gemarkung Schwedt / Oder) nach dem Stand vom 28. Februar 2012 übereinstimmen.

Schwedt / Oder, den 12.03.2015 — Katster- und Vermessungsamt

2. AUSFERTIGUNG

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Schwedt / Oder, den 24.03.2015 — Der Bürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches wurde durch Veröffentlichung im "Schwedter Rathausfenster" am 25.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Klarstellungssatzung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 des Baugesetzbuches) hingewiesen worden. Am Tag dieser Bekanntmachung wurde die Klarstellungssatzung rechtsverbindlich.
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist am 25.04.2015 in Kraft getreten.

Schwedt / Oder, den 18.05.2015 — Der Bürgermeister

HINWEISE ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Auf Teile der Innenbereichsflächen westlich der Langen Straße und der Ottenhäuser Straße wirkt eine Vorbelastung durch Schattenschlag und Geräuschimmissionen, hervorgerufen durch den Betrieb der westlich der Ortslage errichteten Windkraftanlagen. In den vorangegangenen Genehmigungsverfahren sind die maßgeblichen Immissionsorte bestimmt, zum Teil ist der Betrieb von Anlagen mit Nebenbestimmungen beauflagt worden.

Bei schutzwürdigen und -bedürftigen Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches auf Innenbereichsflächen westlich der Langen Straße und der Ottenhäuser Straße ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zwingend sicherzustellen, dass dem Betreiber der Windkraftanlagen keine Nachteile aus der heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung des bauordnungsrechtlich beantragten Vorhabens erwachsen. Die zuständigen Immissionsschutzbehörden sind im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Schutzwürdige Vorhaben sind Vorhaben mit Räumen, die als
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

genutzt werden.

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind schutzwürdigen Räumen tagsüber zwischen 6 bis 22 Uhr gleichgestellt.

STADT SCHWEDT / ODER
ORTSTEIL HEINERSDORF

FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR EINEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL UNTER EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

24. SEPTEMBER 2O14

Entwurfserstellung
STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt Potsdam