

SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN
"JOHANNISHOFER WEG/FLEMSDORFER DORFSTRASSE,
ORTSTEIL FLEMSDORF"**

ENTWURF

Teil B: Textfestsetzungen

Stand: August 2025

TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

1. Allgemeines Wohngebiet

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet 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) Im allgemeinen Wohngebiet 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 (a)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge, der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 25,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)
- (2) 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. Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S-I und S-II ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Befestigung von Wegen und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage"

Die Lärmschutzanlage ist beidseitig mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Wilder Wein, Kletter-Rosen, Kletter-Hortensie, Kletter-Spindelstrauch, Winterjasmin, Efeu) dauerhaft zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von höchstens 1,0 m zu pflanzen.

(3) CEF-Maßnahme "Zauneidechse"

Die als CEF-Maßnahme "Zauneidechse" festgesetzte Fläche ist als Ersatzquartier für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen zu qualifizieren. Dazu sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Habitatelelemente anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

(1) Allgemeine Bindung zur Begrünung der Baugrundstücke

1. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen vorhandene Bäume, sofern sie den in Satz 1 genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, eingerechnet werden.
2. Auf der Pflanzfläche ist eine drei-reihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen. Dazu sind je 100 qm Pflanzfläche mindestens 40 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.
3. Für die Pflanzungen nach den Absätzen 1 und 2 wird empfohlen, die in der Pflanzliste des Anhangs zu diesen Festsetzungen ("Hinweise ohne Normcharakter") aufgeführten Arten zu verwenden.
4. Verbot von Schottergärten
Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Erhaltungsfläche "

Auf der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung ("Erhaltungsfläche") ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. Immissionsschutz

- (1) Zum Schutz vor StraÙenlrm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die AuÙenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-MaÙ ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemÙ DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maÙgeblicher AuÙenlrmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Brume und ähnliches.

Die Ermittlung des maÙgeblichen AuÙenlrmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemÙ DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

- (2) Grundrissgestaltung von Gebäuden
Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Flemsdorfer DorfstraÙe mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Flemsdorfer DorfstraÙe abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Diese Festsetzung kann entfallen, sofern durch aktive LrmschutzmaÙnahmen ein ausreichender Nachtschutz nach DIN 4109 bei gekippten Fenstern an straÙenzugewandten Räumen nachgewiesen werden kann.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maÙgeblichen AuÙenlrmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung¹⁾ abzuleiten, welche Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- (3) Höhe der Lärmschutzanlagen
Auf der innerhalb der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und umgrenzten Fläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage" ist eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu errichten. Die erforderliche Mindesthöhe entspricht einer Höhe über NHN
- von mindestens 47,4 m (Oberkante der Lärmschutzanlage am Bezugspunkt L-I),
 - bis 49,3 m (Oberkante der Lärmschutzanlage am Bezugspunkt L-II),
- Höhenbezugssystem DHHN2016.

Die Dimensionierung der Lärmschutzanlage hat in Abhängigkeit der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung¹⁾ zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

¹⁾ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer DorfstraÙe, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

1. Technischer Hinweis

Die DIN 4109 und die DIN 18005 werden in der Stadtverwaltung von Schwedt/Oder (Fachbereich 3: Stadtentwicklung und Bauaufsicht) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Bodendenkmal

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 8. Juni 2022 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 140328 eingetragen ist. Dieses Bodendenkmal liegt auf dem gesamten Flurstück 99 (Flemsdorf, Flur 5). Siehe ergänzend hierzu Teil A: Planzeichnung/Nebenzeichnung.

3. Pflanzliste

Bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung nachfolgend genannter Arten empfohlen:

Bäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarz Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	<i>Prunus avium</i> agg.
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> agg.
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> agg.
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>