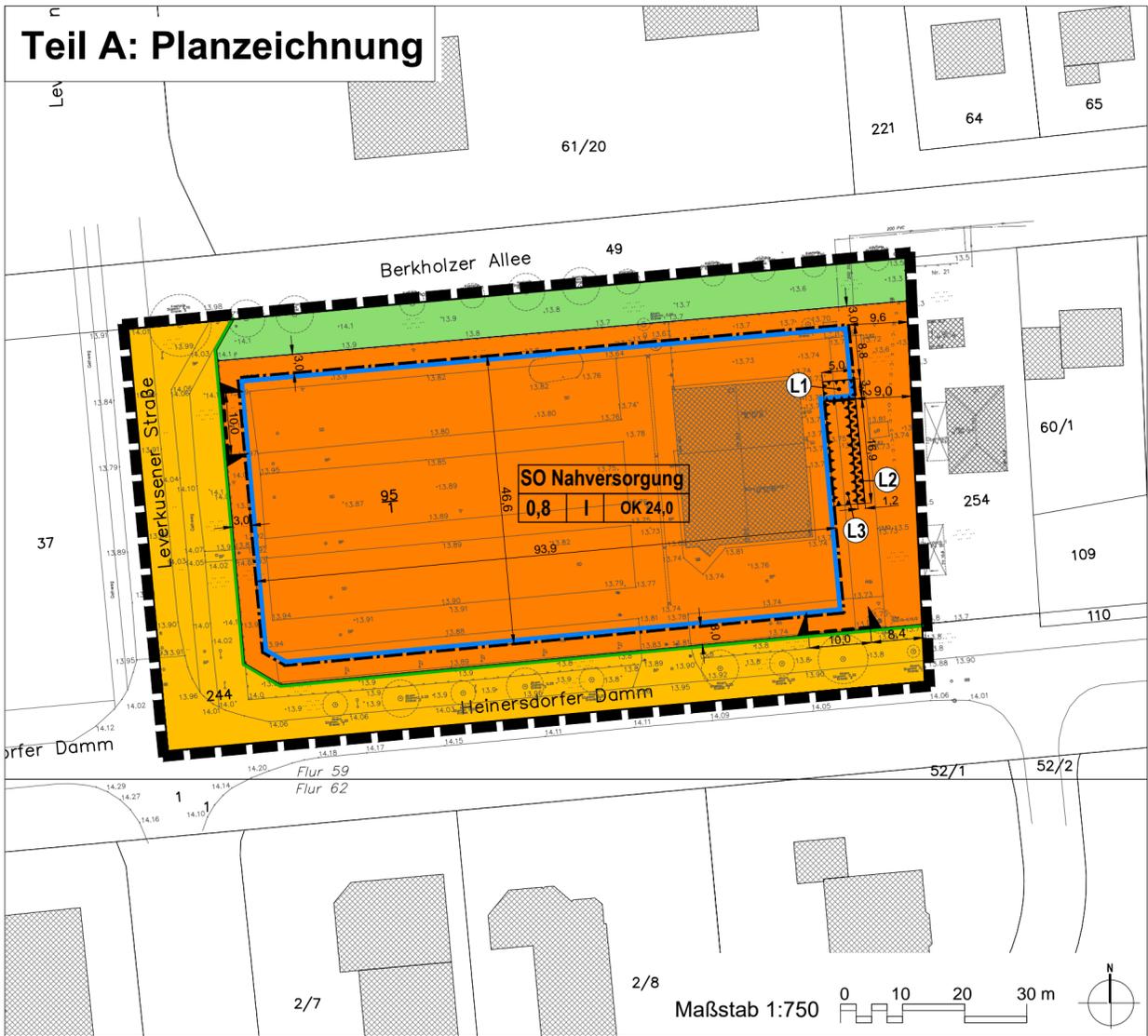


# Teil A: Planzeichnung



## Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 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.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

## Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm" i.d.F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Schwedt/Oder, .....

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Eberswalde, .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm" i.d.F. vom ..... wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... erteilt.

Prenzlau, .....

Genehmigungsbehörde Siegel

4. Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm" i.d.F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... (Beschlussnr. ....) übereinstimmt.

Ausgefertigt am .....

Schwedt/Oder, .....

Bürgermeister Siegel

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 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwedt/Oder, .....

Bürgermeister Siegel

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)  
Zweckbestimmung "Nahversorgung"

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

**0,8** Grundflächenzahl (16 Abs. 2 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**OK 24 m** maximale Oberkante baulicher Anlagen über NHN im DHHN 2016

**Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrs- und Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**Straßenbegrenzungslinie**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**L1** Umgrenzung von Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**Sonstige Festsetzungen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**Ein- und Ausfahrtbereich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Planunterlage**  
ÖbVI Jan Riesebeck, Katasterbestand (ALKIS) 04/2024

**32** Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

**Gebäude**

**Laubbaum mit Kronenumfang**

**60.6** Geländehöhe über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016

## Teil B - Textteil

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

**1.1** Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m² die im Kern folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Schwedter Sortimentsliste anbieten:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika,
- Arzneimittel und apothekenübliche Waren,
- Schnittblumen,
- Zeitungen und Zeitschriften.

Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind auch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Schwedter Sortimentsliste zulässig.

Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

**2. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

**2.1** Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung sind insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume muss 14-16 cm betragen. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten I und II empfohlen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 BauGB)

**3.1** Auf der mit L1 bezeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Laderampe zu überdachen. An der zur östlichen Baugrenze orientierten Seite der Laderampe ist eine mit der Überdachung schalldicht abschließende Wand zu errichten.

**3.2** Innerhalb der mit L2 bezeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens von 16,7 m über NHN zu errichten.

**3.3** Freiflächen für die Anlieferung von Waren sind nur in der mit L3 bezeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig.

**3.4** Die Zufahrten zu Stellplätzen (Fahrgassen) sind mit einer ebenen Fahrbahndecke auszuführen. Plasterungen sind nicht zulässig.

**Hinweise**

**Artenschutz**

**1.** Abrissarbeiten und Gehölzrodungen müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Werden solche Arbeiten außerhalb dieses Zeitfensters in Erwägung gezogen, wird zuvor eine Kontrolle und Freigabe durch einen Sachverständigen notwendig.

**2.** Vor Beginn der auf den Abriss des Bestandsgebäudes folgenden Brutsaison müssen mindestens 10 für den Haussperling geeignete Nisthilfen fachgerecht an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe des Vorhabens angebracht werden. Dies kann im Plangebiet auch zunächst an temporären Anlagen wie Baucontainern und anschließend an dem neu errichteten Marktgebäude erfolgen, sodass in jeder Brutsaison ausreichend geeignete Fortpflanzungsstätten zur Verfügung stehen.

**3.** Um einer betriebs- und anlagebedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für Fledermäuse im Umfeld des Vorhabens zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

**Pflanzlisten**

Für die festgesetzten Pflanzungen werden folgende Baumarten empfohlen:

**Pflanzliste I (großkronige gebietseigene Bäume)**

Acer platanoides	Acer pseudoplatanus	Quercus robur
Quercus petraea	Tilia cordata	Ulmus laevis

**Pflanzliste II (kleinkronige gebietseigene Bäume)**

Feldahorn	Acer campestre	Betula pendula
Sand-Birke	Carpinus betulus	Crataegus monogyna
Hainbuche	Crataegus laevigata	Prunus avium
Eingrifflicher Weißdorn	Sorbus aucuparia	Sorbus torminalis
Zweigrifflicher Weißdorn		
Vogelkirsche		
Eberesche		
Elsbeere		

