Teil B - Text

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich
   Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Schöneberg in der Flur 1 und umfasst das Flurstück 476 und einen Teil des angrenzenden Flurstückes 458. Das Bebauungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Alt-Galow und bildet hier mit der gegenüberliegenden Bebauung den Ortsrand zum Nationalpark „Unteres Odertal".
2. Art der baulichen Nutzung
   Gemäß § 11 BauNVO wird das Baugebiet als Sondergebiet Reittourismus (SO) festgeschrieben. Im Sondergebiet ist der geplante Ferienhof mit Pferdestall, Scheune, Herberge, Ferienwohnungen, Wohnhaus und Gaststätte zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
   Für das Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 17 BauNVO die Obergrenzen wie folgt festgesetzt :

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,6
Geschossflächenzahl	(GFZ)	1,2
Zahl der Vollgeschosse		max. 2

4. Bauweise
   Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

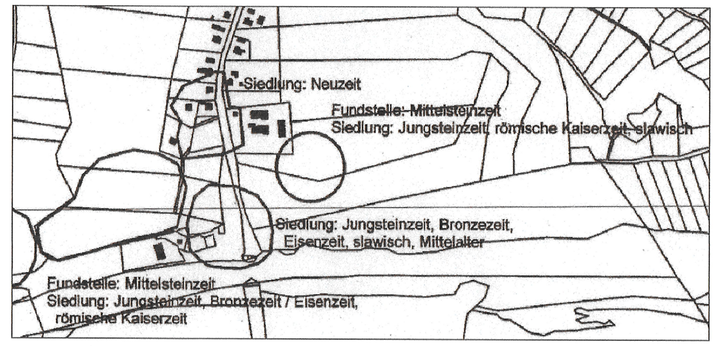
1. Allgemeines
   Abzutragender Oberboden ist zu sichern und bei der Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Gefundene Feldsteine sind bei der Freiflächengestaltung einzuordnen.
2. Verkehrswege
   Die Versiegelung der Freiflächen ist so gering wie möglich zu halten.
   zulässige Befestigungen sind : wassergebundene Decken
   Grobkies (Schotter)
   Pflaster mit offener Fugenausbildung
   Eine geschlossene Strassendecke ist als Bestand nur im Bereich „Einfahrt Pferdebetrieb" bis zum Wirtschaftsgebäude zulässig.
3. Flächen mit Pflanzbindung (nördliche, östliche und westliche Flächen zwischen Bebauung und Geltungsbereichsgrenze)
   Auf den ausgewiesenen Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind planmäßig Bäume und Sträucher zu pflanzen. In diesen Bereichen sind nur notwendige Verkehrswege zulässig. An den Geltungsbereichsgrenzen sind Hecken anzulegen.
4. Qualitätsanforderungen für festgesetzte Anpflanzungen
   Obst- und Laubbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12 cm und 3 x verpflanzt sowie mit Ballen zu pflanzen.
   Sträucher sind mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu pflanzen.
   Hecken sind mit einer Mindestbreite von 1,00 m anzulegen.
   Den Anpflanzungen ist eine Anwachs- und Erhaltungspflege in den ersten drei Jahren zu gewähren.
   Die Anpflanzungen im Bereich von Pferdekoppeln sind dauerhaft vor dem Verbiss durch die Pferde zu schützen.
5. Pflanzliste (Auswahl der in Brandenburg einheimischen Baum- und Straucharten)

   Hochstämmige Obstbäume
   - Malus domestica (Kultur-Apfel)
   - Prunus avium-kultivare (Süß-Kirsche)
   - Prunus domestica (Kultur-Pflaume)
   - Prunus communis (Kultur-Birne)

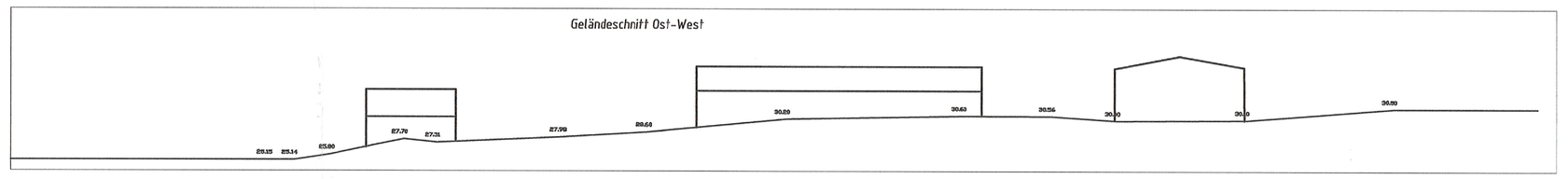
   Bäume und Sträucher
   - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
   - Acer campestre (Feld-Ahorn)
   - Carpinus betules (Gemeine Hainbuche)
   - Ulmus minor (Feld-Ulme)
   - Corylus avellana (Haselnuß)
   - Rosa cannina (Hunds-Rose)
   - Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
   - Rubus fruticosus (Gewöhnliche Brombeere)
   - Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
   - Querus robur (Stiel-Eiche)

Denkmalschutz

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG ("mittelalterlich/-neuzeitlicher Dorfkern"). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluß archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.



Teil A - Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BauGB)
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
Brandenburgische Bauordnung vom 17.09.2008 (BbgBO)
Gemeindeordnung Brandenburg vom 10.10.2001 (GO)
Bekanntmachungsverordnung vom 01.12.2000 (BekanntmVO)

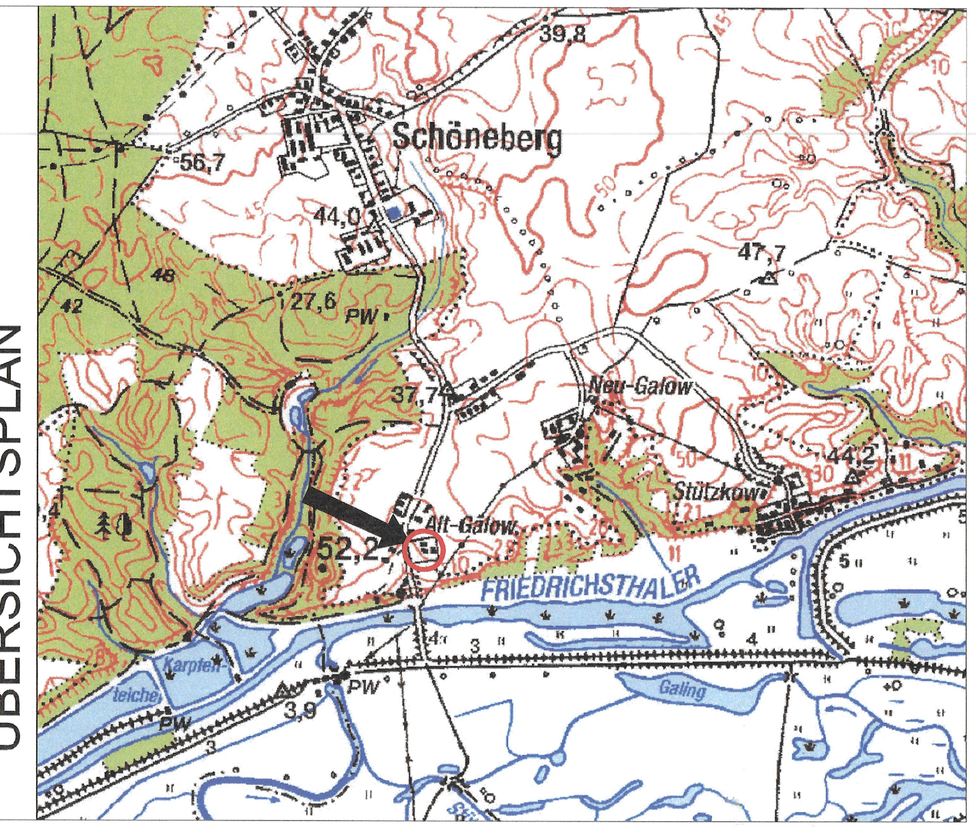
Legende:

- Grundstücksgrenze, bestehende
- Grundstücksgrenze, geplante
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Flächen mit Pflanzbindung
- Umgrenzung Stellflächen
- Gebäude / Bauliche Anlagen, Bestand
- Baufeld
- befestigte Flächen, Bestand
- befestigte Flächen, Geplant
- Fläche für Löschwasserteich, Geplant
- Grünfläche

1. Art der Nutzung
2. Bauweise
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Zahl der Vollgeschosse
6. Dachneigung

1.	5.	2.
3.		4.
6.		

ÜBERSICHTSPLAN



Verfahrensvermerke

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Pinnow, den 17.11.2009 — F. Wenger — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kanal" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich eines Umweltberichtes, hat in der Zeit vom 02.10.2009 bis zum 02.11.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB zu den Dienstzeiten im Amt Oder-Welse öffentlich ausgelegen.

Die ~~von der Änderung betroffenen~~ Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pinnow, den 26.11.2009 — Siegel — Amtsdirektor

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Am Kanal", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 25.11.2009 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg als Satzung beschlossen. Die Begründung, einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Pinnow, den 26.11.2009 — Siegel — Amtsdirektor

Die Genehmigung der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.10.10 erteilt.

Pinnow, den 02.03.2010 — Siegel — Amtsdirektor

Ausfertigung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Kanal", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die textlichen und zeichnerischen Inhalte der Satzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.11.09 überein.

~~Pinnow, den 02.03.2010~~

Streichung der Vermerke Ausfertigung und Inkrafttreten der Satzung aufgrund eines Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangels mit anschließender, erneuter Ausfertigung und erneuter Bekanntmachung.
Bürgermeisterin — 15.06.2026 Datum

Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung über den vorhabenbez ... die Stelle, an der der Plan auf Dauer w ... ehen werden kann und über den Inhalt A ... ch bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 02.03.2010 in Kraft getreten.

~~Pinnow, den 02.03.2010~~ — Siegel — Amtsdirektor

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Kanal" in der Fassung vom 17.09.2009 mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg vom 25 November 2009 übereinstimmt.

Ausgefertigt, Schwedt/Oder, den 15.06.2026 (Datum/Siegel) — Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss über die Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.09.2026 ortsüblich durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter www.schwedt.eu (Bekanntmachungen) 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 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den 02.09.2026 (Datum/Siegel) — Bürgermeisterin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Am Kanal" in der Gemeinde Schöneberg OT Alt-Galow

Gemarkung Schöneberg, Flur 1
Flurstück 476, Teilfläche von 458

25.01.2010

Maßstab :	1 : 500
Bearbeitungsstand :	III / 2008
zuletzt geändert am:	17.09.2009

Vorhabenträger : Herr Fritz Bethke
Am Dorfanger 7, 16278 Mark Landin OT Schönermark
Tel. 033335/7670 Fax 033335/76720

Schönermark, 17.09.2009
i.A. Fritz Bethke

Verfasser : BAUPLANUNG Gabriele Schröder Dipl.-Ing.(FH)
Kastanienallee 4, 16306 Passow OT Schönow
Tel. 033331/64845 Fax 033331/64847

Schönow, 17.09.2009
Dipl.-Ing. (FH) Gabriele Schröder