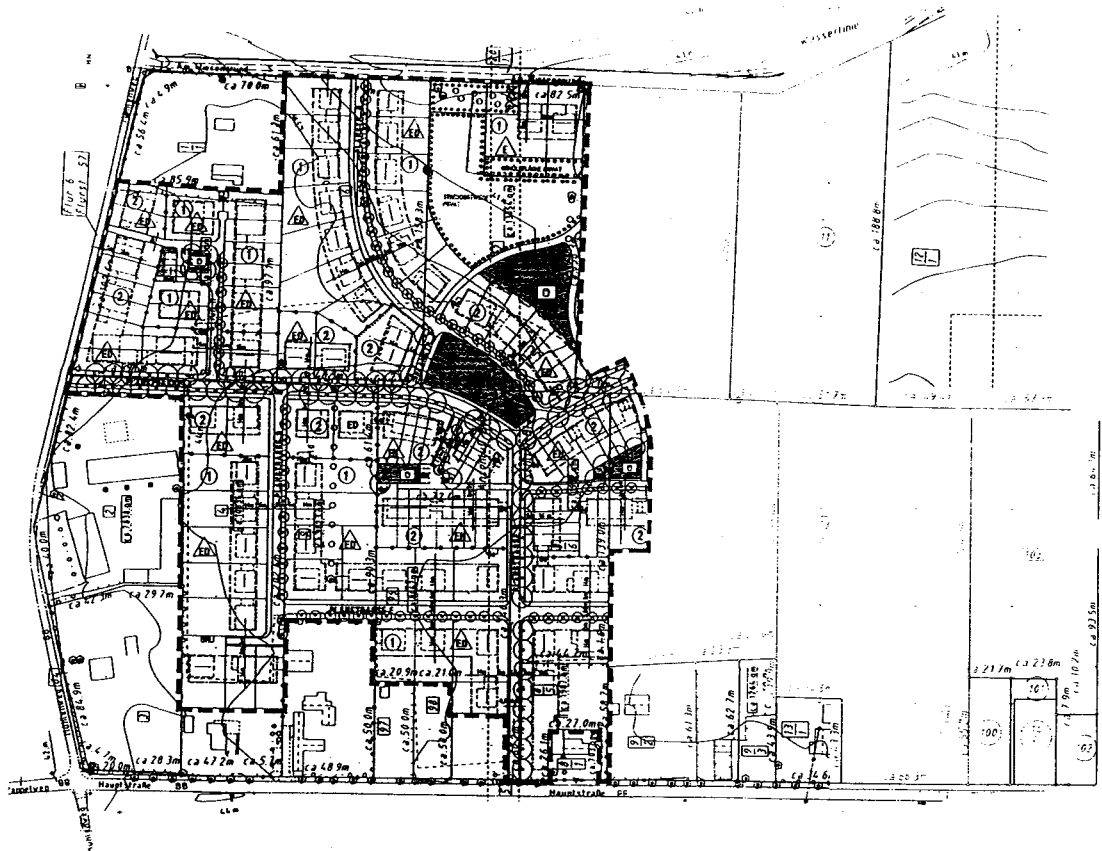


BEBAUUNGSPLAN "AM WIESENGRUND"

GEMEINDE SCHWANTE

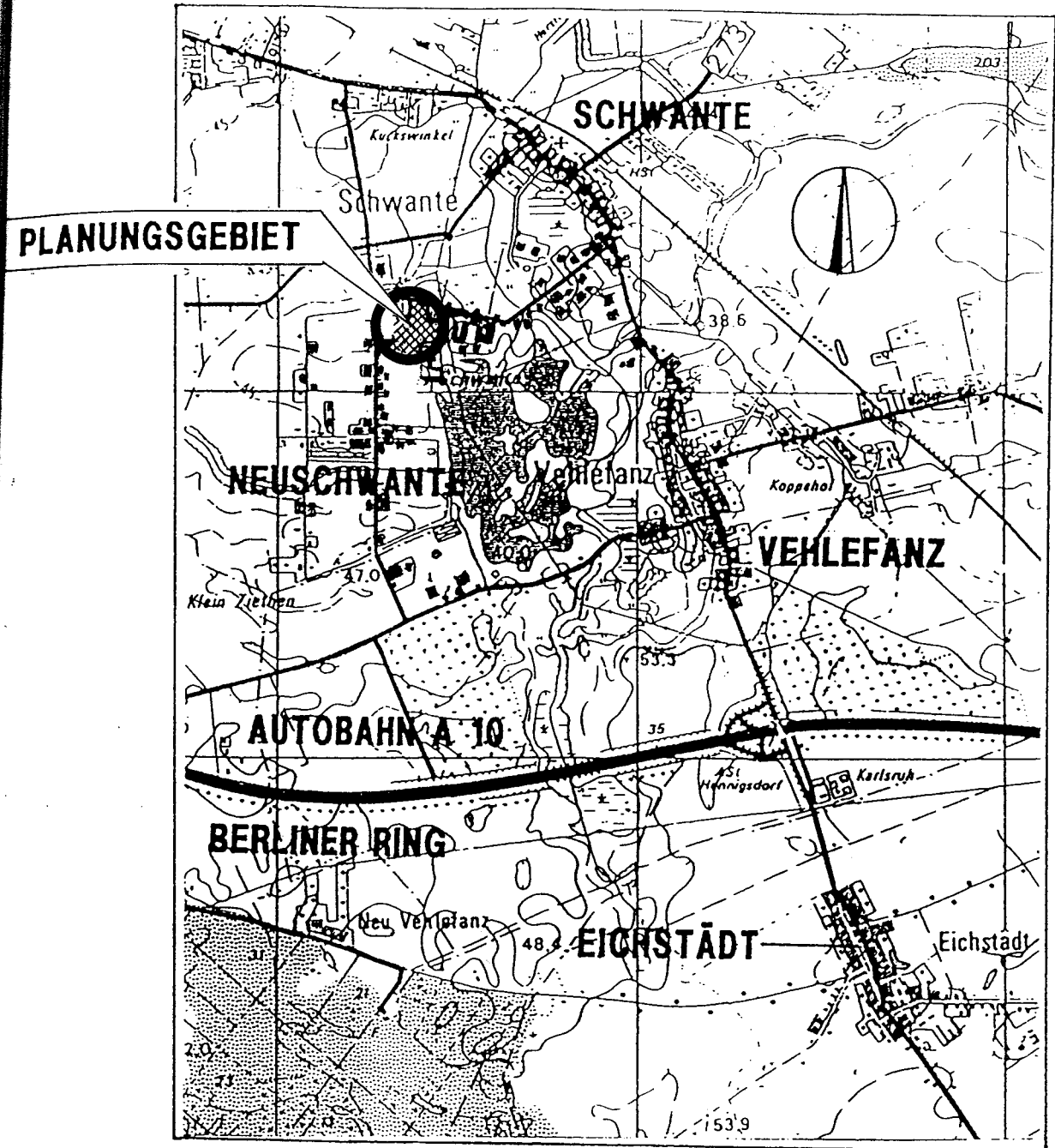


ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN REALISIERUNGSABSCHNITT 1

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG



LAGE DES PLANUNGSGEBIETES M1 : 50000

BEBAUUNGSPLAN SCHWANTE "AM WIESENGRUND"
ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN - REALISIERUNGSABSCHNITT 1
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauNVO

1.1 Teilflächen 1 und 2

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO
Ausnahmen nach §4(3) BauNVO Nr.5 (Tankstellen) sind nicht
zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB

2.1 Geschoßflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als
in Vollgeschossen sind gemäß §20(3) BauNVO nicht auf die
Geschoßflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

2.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe sind maximal über Höhe der Erschließungsstrasse
zulässig:
4,50 m bei eingeschossiger Bebauung
7,00 m bei zweigeschossiger Bebauung

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und
der Dachhaut. Die Höhe der Erschließungsstraße wird im Bereich
der jeweiligen Grundstückszufahrt ermittelt.

3. Bauweise §9(1)2 BauGB

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entspre-
chend §22(2) BauNVO festgesetzt.
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die
Gebäude nur als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder
zwei dieser Hausformen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen §9(1)2. BauGB

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintra-
gung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung
der Baukörper. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen
ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen variabel.

5. Stellplätze/ Garagen § 9(1)4. BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. Anstelle von Garagen sind car-ports oder nicht überdachte Stellplätze zulässig.

6. Verkehrsflächen §9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB

Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Standorte der Straßenbäume gelten als hinweisliche Darstellung.

Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen. Festlegungen zur Bepflanzung werden unter Punkt 8 -Pflanzgebote- getroffen.

7. Zu- und Ausfahrten §9(1)11. BauGB

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 4 m Breite zulässig. Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.

8. Pflanzgebote §9(1)25. BauGB

Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 3x verschult sein und einen Stammumfang von 12-14cm bei kleinkronigen Arten, von 16-18cm bei großkronigen Arten im Straßenraum und von 20-24cm bei Leitbäumen in den Wohnhöfen bzw. im Platzbereich aufweisen.

8.1 Straßenbäume

Die Planstraße A ist beidseitig und die Planstraße C einseitig durchschnittlich alle 10m (mindestens jedoch 64 Stck. im Ganzen), mit Bäumen erster Ordnung zu bepflanzen. Zu verwendende Art: *Tilia cordata* (Winterlinde)

Die übrigen Planstraßen sind einseitig alle 7.5m, Einfahrten ausgenommen, mit kleinkronigen Laubbäumen zweiter Ordnung zu bepflanzen. Hierfür sind zu verwenden:

- *Morus alba* (Maulbeerbaum) (Planstraße B, mind.15 Stck.)
- *Sorbus x intermedia* (Mehlbeere) (Planstraße E, mind.20 Stck.)
- *Crataegus monogyna* (Rotdorn) (Planstraße G, mind.28 Stck.)
- *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet' (Weißdorn) (Wohnweg J mind.7 Stck.)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) (Stichstraße H, mind. 8 Stck.)
- *Syringa spec.* (Flieder Hochstamm) (Stichstraße I, mind.4 Stck.)

8.2 Wohnhöfe

Für die Bepflanzung der Wohnhöfe sind die nachfolgend aufgeführten Laubbaumarten zu verwenden:

Hof 1: *Quercus robur* (Stieleiche), mind.4 Stck.

Hof 2: *Juglans regia* (Nußbaum), mind.4 Stck.

Hof 3: *Quercus rubra* (Roteiche), mind.4 Stck.

In den Eingangsbereichen der Wohnhöfe sind durch kleinkronige Laubbäume zweiter Ordnung Torsituationen zu schaffen. Hierfür sind Arten wie *Prunus subhirtella* u. a. *Prunus spec.*, *Crataegus spec.*, *Syringa chinensis* (Hochstamm) (chin. Flieder) o.ä. zu verwenden.

An den jeweiligen Nord- und Ostseiten der ausgewiesenen Grünflächen (Spielplätze) in den Wohnhöfen 2-6 sind Sträucher als freiwachsende Hecken in einer Mindestbreite von 2m zu pflanzen. Zu verwendende Arten:

- *Corylus avellana*
- *Cornus mas*
- *Prunus spinosa*
- *Berberis vulgaris*
- *Cornus sanguinea*
- *Rosa canina*
- *Sambucus nigra*

8.3 Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche "Platz" erfolgt neben den den Platz tangierenden Straßenbaumpflanzungen mit *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie), mind.6 Stck.

8.4 Flächen mit Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "Streuobstwiese privat" wird festgelegt: Anlage einer Streuobstwiese aus Obstbaub - Hochstämmen (mind. 1 Baum je 64m² Grundfläche), Anlage naturnaher Wiesengesellschaften darunter.

Für die Anlage der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung "Gehölzfläche privat" wird festgelegt: Bepflanzung mit einer freiwachsenden Hecke, die zu mindestens 80% aus folgenden Arten besteht:

- *Corylus avellana*
- *Cornus mas*
- *Prunus spinosa*
- *Berberis vulgaris*
- *Cornus sanguinea*
- *Rosa canina*
- *Sambucus nigra*

8.5 Private Grünflächen (Gärten)

Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken in Höhe von 1,5 - 2,5m vorzunehmen. Die Breite der Hecke ist 2m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer.

Je vollendete 150m² Grundstücksgröße ist ein Obstbaum/Hochstamm zu pflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §89(1)1. BbgBO

Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m² mit Ausnahme der car-ports gilt:

1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert.

Für die Farbgebung von Anstriche von Holzteilen sind Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) zulässig.

Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende, stark farbige oder reflektierende Oberflächen.

Die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

1.2. Dach

Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach

Dachneigung: 35°-45°

Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

Farbgebung: rot bis rotbraun

2. Einfriedungen §89(1)5. BbgBO

Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.

Mit Ausnahme der Vorgärten der Reihenhäuser am "Wohnweg" sind transparente sockellose Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Für die Farbgebung sind weiß, schwarz, Nuancen erdiger Töne

(beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert zulässig.

Im Bereich der Vorgärten der Reihenhäuser am Wohnweg, die zu den Wohnhöfen hin liegen, sind Zäune unzulässig. Eine Abgrenzung durch Hecken kann gem. Punkt 8.5 erfolgen.

3. Stellplätze §89(1)4. BbgBO

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und car-ports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

4. Vorgärten §89(1)4. BgbBO

Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten unversiegelt und gärtnerisch zu gestalten. (sh. auch I Punkt 8 -Pflanzgebote-)

**BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9(8) BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM WIESENGRUND" IN DER GEMEINDE SCHWANTE,
ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN - REALISIERUNGSABSCHNITT 1**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwante liegt am Kreuzungspunkt der Autobahn A10 Berliner Ring und der Bahnstrecke, die Berlin mit dem nordwestlichen Umland verbindet.

Entlang dieser Bahnlinie erstreckt sich, ausgehend von der Hauptstadt Berlin, eine Entwicklungsachse, an der sich neben den traditionell großflächigen Gewerbe- und Industriestandorten Hennigsdorf / Velten bereits neu ausgewiesene Gewerbegebiete, u. a. in der Gemeinde Vehlefanz befinden.

Durch die Nähe zu diesen Gewerbestandorten und zur Hauptstadt Berlin besteht ein erhöhter Siedlungsbedarf, dem nur durch die Ausweisung neuer Wohngebiete abgeholfen werden kann.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den nächsten Jahren ausreichend berücksichtigen zu können, hat die Gemeinde Schwante entschieden, die nordwestlich des Vehlefanzer Stausees befindliche Streusiedlung Neu-Schwante durch die Ausweisung eines Wohngebietes einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Durch die beabsichtigte Bebauung soll der Siedlungskern der Gemeinde Schwante gestärkt und die derzeitige Streusiedlung kompaktiert werden.

Für das Planungsgebiet, welches in den Randbereichen bereits teilweise bebaut ist, kann so eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Das Baugebiet umfaßt vollständig die Flurstücke 1/2, 6, 7, 8/5 und 8/6 sowie Teile der Flurstücke 2, 4, 5, 9/1 und 99 der Flur 7 der Gemarkung Schwante.

Die vorhandenen Grundstücke wurden bisher überwiegend als Acker-, bzw. Gärtnereifläche genutzt. In den Randbereichen zur Hauptstraße, zum Mühlenweg und zum Wiesengrund hin ist bereits teilweise eine Wohnnutzung vorhanden.

Auf mehreren Grundstücken besteht ein Eigenbedarf zur Erweiterung der Wohnnutzung. Durch den Bebauungsplan soll zum einen der eigene Bedarf der Anlieger an Wohnbauflächen gedeckt werden und zum anderen die Schaffung von Wohneigentum für weitere Teile der Bevölkerung ermöglicht werden.

2. Geltendes Recht und übergeordnete Planung

Für das Gebiet "Am Wiesengrund" gibt es noch keinen Bebauungsplan. Das Gebiet ist heute noch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von mittlerem Bodenwert und liegt im durch Splittersiedlungen durchsetzten Außenbereich.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht noch nicht, es handelt sich somit um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" nach §8(4)BauGB.

Im Rahmenplan für die Entwicklung der Gemeinde Schwante, der 1994/95 erarbeitet wurde, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche vorgesehen.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Rahmenplan "Wohngebiet Wiesengrund", dem in der Sitzung am 16.03.1993 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwante als inhaltliche Aufgabenstellung für einen Bebauungsplan zugestimmt wurde.

Entsprechend der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 18.11.1993 zu diesem Rahmenplan erfolgt die Entwicklung dieses Gebietes in Etappen.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwante vom 13.07.1995 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Realisierungsetappen der Entwurf zum Bebauungsplan "Am Wiesengrund", Erster Teilbebauungsplan, vom 30.03.1995 bezüglich der Grenzen des Planungsgebietes dahingehend verändert, daß in der nun vorliegenden Planfassung nur noch der Realisierungsabschnitt 1 im Planungsgebiet liegt. Die Weiterführung der Planung für die übrige Fläche erfolgt gemäß der durch das MUNR befürworteten zeitlichen Einteilung im Abstand von 2 Jahren.

Zur Bewertung des ökologischen Eingriffs und zur Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan strebt eine Minimierung des landschaftlichen und ökologischen Eingriffs an und sichert damit eine hohe Wohnqualität für die geplante Ortserweiterung. Die Festlegungen wurden bereits in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet, sofern dies nach §9 BauGB oder nach §89 BbgBO möglich und gegeben war.

3. Erläuterung und Begründung der städtebaulichen Konzeption

Der vorhandene Siedlungskern der Gemeinde Schwante mit seinem kulturhistorisch wertvollen Anger, der Windmühle und dem Schloß ist von einer weitläufigen Streusiedlung umgeben. In den 70er Jahren wurde auf der Wiesenau südwestlich des Dorfes durch Überflutung ein Stausee angelegt.

Das Baugebiet, welches im Norden, Westen und Süden von Ortsstraßen mit lockerer Randbebauung umgeben ist, liegt nordwestlich des künstlich angelegten Stausees.

Ziel und Aufgabe der Bebauung an diesem Standort ist es, der Ortsmitte stärkeres städtebauliches Gewicht zu verleihen und zugleich eine erlebbare Verbindung zwischen der Ortsstruktur und dem angrenzenden Naturraum zu schaffen.

Mit Rücksicht auf das vorhandene Geländere relief, welches in der Mitte des Planungsgebietes leicht erhöht ist und zum See hin abfällt, wurde die Bebauungshöhe und Dichte gestaffelt; zweigeschossige Gebäude im Bereich der HAUPTerschließungsstraße und um den Platz in der Mitte des Planungsgebietes werden von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern flankiert. Zum Wiesengrund hin bleibt eine ca. 5000 m² große Fläche unbebaut, die an den auch zukünftig nicht zu bebauenden ca. 100 m breiten Grünstreifen um den Stausee grenzt. Die hier geplante Anlage einer Streuobstwiese dient auch dem ökologischen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Die HAUPTerschließungsstraße des Wohngebietes, die in den Mühlenweg mündet und damit Bezug auf die vorhandene Ortsmitte nimmt, weitet sich zu einem Platz auf. Über eine Querstraße erfolgt die Anbindung an die Hauptstraße.

Ein Fußwegesystem erschließt den Uferbereich und führt bis in die einzelnen Wohnhöfe, in denen sich jeweils gemeinschaftliche Frei- und Spielflächen befinden.

Insbesondere die Wohnhöfe mit den gemeinschaftlichen Spielflächen sind ein Angebot für Familien mit Kindern. Damit soll eine frühzeitige Durchmischung der demographischen Struktur des neuen Wohngebietes unterstützt werden.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen eine eigenständige städtebauliche Gestaltung des neuen Baugebietes sichern, die jedem Bauherrn einen individuellen Gestaltungsspielraum beläßt und trotzdem mit dem historischen Ortsbild des Dorfes Schwante harmoniert. Diese Festsetzungen beziehen sich deshalb nur auf städtebaulich bedeutsame Gestaltungsmerkmale.

4. Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden die folgenden städtebaulichen Kennwerte ermittelt:

Flächen

Gesamtfläche des Baugebietes	7.3 ha
Bauflächen WA	5,19 ha
Gemeinbedarf (Baufläche)	0,10 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,15 ha
öff. Grünflächen (Spielpl., Plätze)	0,27 ha
priv. Grünflächen (Spielpl)	0,07 ha
Flächen für Pflanzbindungen (priv.)	0,52 ha

Bauliche Nutzung

Einzelhäuser (1 WE)	ca. 40	
Doppelhaushälften (1 WE)	ca. 30	
Reihenhaussegmente (1 WE)	ca. 31	
Wohnungen insgesamt (bei 1 WE/Wohnhaus)	ca. 101	
Zu erwartende Einwohnerzahl bei 3EW/WE		ca. 300 E
Einwohnerdichte		ca. 41 E/ha

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben (Hauptstraße, Mühlenweg, Wiesengrund). Die Hauptzufahrt zum Gebiet wird über die Hauptstraße und den Mühlenweg erfolgen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden die öffentlichen Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenpflaster, Gitterwaben o.ä.) hergestellt. Das anfallende Regenwasser der Straßen wird in seitlichen Mulden versickert.

Diese Maßnahmen reduzieren zusammen mit den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wesentlich die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs, vor allem in Bezug auf den Wasserhaushalt und die künftige kleinklimatische Situation.

6. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche fest.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde gem. §1(6) BauNVO als einzige Einschränkung die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung von Tankstellen nach §4 (3) BauNVO Nr.5 ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Einräumung aller weiteren Nutzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes, wie sie auch für die angrenzende Siedlungsstruktur typisch sind.

Zugleich soll dadurch eine gute Verträglichkeit mit den dörflich geprägten Mischgebieten in der näheren Umgebung, die Bestandschutz genießen, geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit einer eventuellen Beeinträchtigung durch dorftypische Gerüche oder Geräusche verwiesen. Dies dient der Unterrichtung der zukünftigen Nutzer bzw. Eigentümer.

Die Gemeinbedarfsfläche liegt an zentraler Stelle und ist für ein Bürger- oder Begegnungshaus vorgesehen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im einzelnen im Bebauungsplan ausgewiesen. Es bleibt in Bezug auf Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ unter den Obergrenzen von § 17(1) BauNVO und sichert in Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblichen starken Durchgrünung.

Durch die Festlegung der Geschossigkeit mit ein bzw. max. zwei Vollgeschossen wird das Geländere relief betont und die Ortssilhouette, die insbesondere vom gegenüberliegenden Ufer des Stausees von der Gemeinde Vehlefanzen aus erlebbar ist, gesichert. Diesem Anliegen dient auch die Festlegung einer maximal zulässigen Traufhöhe.

8. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen fest. Damit wird eine dem dörflichen Erscheinungsbild des Ortes Schwante angemessene kleinteilige Bebauung sichergestellt.

9. Grünflächen und Bepflanzung

Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote und Richtlinien zur Begrünung der Freiflächen und Straßenräume, die eine harmonische Einbindung in die märkische Landschaft und eine günstige kleinklimatische Situation sicherstellen sollen. Umfang und

Art der Festlegungen entsprechen im wesentlichen den Forderungen des Grünordnungsplanes. Darüber hinaus ist eine größere zusammenhängende Fläche im Südosten des Planungsgebietes für eine Pflanzbindung vorgesehen.

Diese Fläche gehört zu einem zusammenhängendem Grünraumsystem, welches in Richtung Stausee entwickelt wird.

10. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser und Abwasser vorgesehen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Baugebietes sind neu herzustellen.

Bei der Planung der Abwasserbeseitigungsanlagen der Siedlung werden ökologische Gesichtspunkte, wie z.B. Regenwasserver-sickerung und wasserdurchlässige Beläge, einbezogen.

Die Gemeinde Schwante gehört dem Abwasserzweckverband Kremmen an. Ein Anschluß an das ausreichend leistungsfähige Klärwerk in Kremmen ist vorgesehen. Entsprechend der Anschlußsatzung wird ein Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation zum frühest möglichen Zeitpunkt erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes sind Standorte für Trafostationen notwendig, die im einzelnen nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die notwendigen Standorte werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung festgelegt und, sofern der Verfahrensstand des Bebauungsplanes dies zuläßt, noch in den Bebauungsplan aufgenommen. Ansonsten ergibt sich deren Zulässigkeit nach § 14(2)BauNVO.

11. Altlasten

Der Planbereich wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Informationen über die Ablagerung umweltgefährdender Stoffe aus gewerblicher oder industrieller Tätigkeit liegen in der Gemeinde Schwante nicht vor.

12. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof der Gemeinde Schwante liegt an der Bahnstrecke Kremmen - Hennigsdorf - Berlin, auf der die Wiederherstellung des S- bzw. Regionalbahnverkehrs geplant ist. Die Entfernung zwischen dem Planungsgebiet und dem Bahnhof beträgt etwa 3,5 km. Busverbindungen bestehen mit den umliegenden Gemeinden und nach Hennigsdorf und Velten.

13. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Pflanzbindungen hat verschiedene Auswirkungen auf

- die Gemeinde Schwante in Bezug auf ihre sozialen, infrastrukturellen und ökonomischen Verhältnisse sowie auf
- die Siedlungsgröße und -struktur
- das Orts- und Landschaftsbild
- den Naturhaushalt

13.1 Auswirkungen auf die Gemeinde Schwante

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei ausreichender Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Ressourcenschutzes im Bereich um den Stausee
- Kompaktierung der Streusiedlung Schwante um den Ortskern
- Schaffung der Möglichkeit der Eigenentwicklung der Wohnnutzung durch die Anlieger sowie der Voraussetzung für die Bildung von Wohneigentum für verschiedene Nutzergruppen (Familien mit Kindern, ev. über Eigenheimförderung im Reihen- oder Doppelhaus, mittlere bis höhere Einkommensgruppen in Einzelhäusern)
- Erhöhung der Einwohnerzahl von ca. 1.000 Einwohner (1991) um ca. 300 Einwohner,
- Wahrscheinlichkeit der Verschiebung der demographischen Struktur der Gemeinde; möglich ist eine Senkung des Durchschnittsalters der Einwohner
- bessere Auslastung, aber auch größerer Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen
- bessere Finanzausstattung der Gemeinde
- stärkeres Verkehrsaufkommen im Bereich des Mühlenweges und der Hauptstraße
- vorübergehende Belästigung der Anlieger durch Lärm und Staub in der Realisierungszeit der baulichen Anlagen

13.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

"Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen verschiedenste Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Es wird unterschieden in:

- baubedingte Auswirkungen
- anlagenbedingte Auswirkungen
- betriebsbedingte Auswirkungen"

Die Darstellung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen.

Es erfolgt ein Eingriff in folgende Schutzgüter:

Boden, Grund- und Oberflächengewässer, Klima, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild

14. Übernahme der Festlegungen aus dem Grünordnungsplan

Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden:

- A Anpflanzen von Obstbäumen auf den Wohngrundstücken
- B Streuobstwiese hinter den Gärten am Wiesengrund
- C Einfriedung der Grundstücke durch freiwachsende Hecken in Höhe von 1,5 bis 2,5 m aus standortgerechten gebietstypischen Sträuchern
- D Das vorhandene Weidengebüsch ist im Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln
- E,F Baumpflanzungen im Straßenraum
- G Öffentliche Grünanlage im Zentrum des Planungsgebietes
- H Verkehrsflächen, Stellplätze und Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag zu versehen
- I Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
- J Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung

Anlage: Vorschlag für textliche Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan

Ausgehend von dem nach Fertigstellung des Grünordnungsplanes vorliegenden vermessenen Lageplan und dem Baugrundgutachten wurde der Bebauungsplanentwurf den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt und dazu geringfügig verändert. Entsprechend der überarbeiteten Planfassung wurden die Festlegungen des Grünordnungsplanes analog in den Bebauungsplan übernommen, sofern nach §9 BauGB die Möglichkeit dazu bestand.

Die im Grünordnungsplan dargelegten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

15. Hinweise

15.1 Regenentwässerung

Die Versickerung des Regenwassers, welches auf den befestigten Verkehrsflächen anfällt, erfolgt über Versickerungsmulden bzw. nachfolgende Drainagen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

15.2 Bodendenkmalpflege

Entsprechend den Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege von Denkmälern und Bodendenkmälern im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 ist beim Auffinden eventueller ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale wie folgt zu verfahren:

- unverzügliche Anzeige beim Brandenburgischen Museum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde
- Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§19 Abs.3 DschG).
- Funde sind ablieferungspflichtig.

15.2 Immissionsschutz

Die aktuellen Forderungen zum energiesparenden Wärmeschutz bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie die geltenden immissionschutzrechtlichen Bestimmungen für den Betrieb von Heizungsanlagen sind zu beachten.

Der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen bzw. Nachtstromspeicherheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 2 kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit ist gemäß §8(2) LImSch unzulässig.

Das Planungsgebiet ist von Bereichen umgeben, die den Charakter eines Dorfes bzw. eines Kleinsiedlungsgebietes haben.

Insbesondere der Gartenbau hat in der Gemeinde Schwante langjährige Tradition.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit des Auftretens ortsüblicher Gerüche oder Geräusche verwiesen.

15.3 Abfallentsorgung

Die Erschließung und Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Abfallgesetzes (AbfG) vom 27. August 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWB1G) vom 22. April 1993, zu organisieren und durchzuführen. Bauaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (AbfG und BbgBO auf Wiederverwendbarkeit zu prüfen und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

15.4 Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden ist gem. Bauordnung des Landes Brandenburg nicht genehmigungspflichtig und daher ohne gesonderte Festsetzung auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässig.

24.08.1995

A. Ludewig
A. Ludewig
Planverfasser

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnpflichtgesetz vom 23.11.1994 i. V. m.

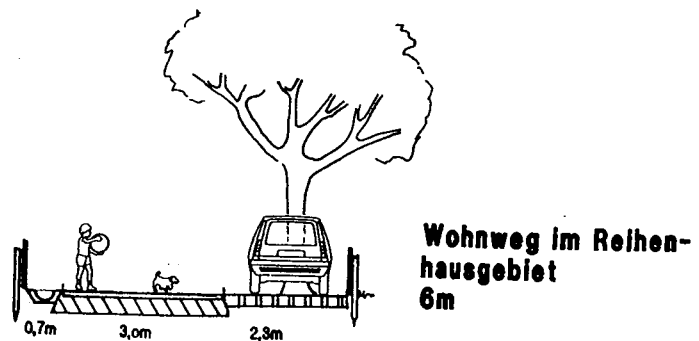
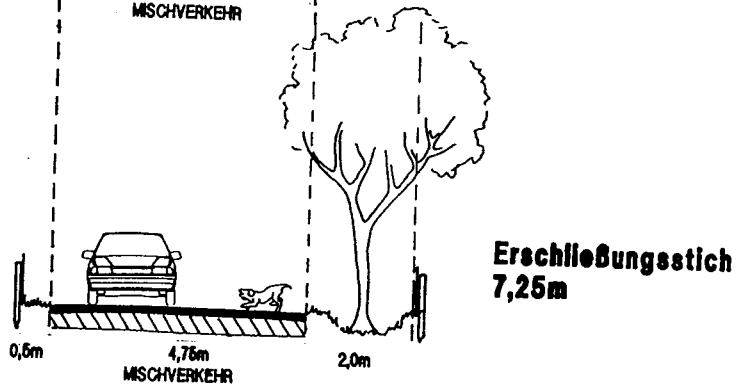
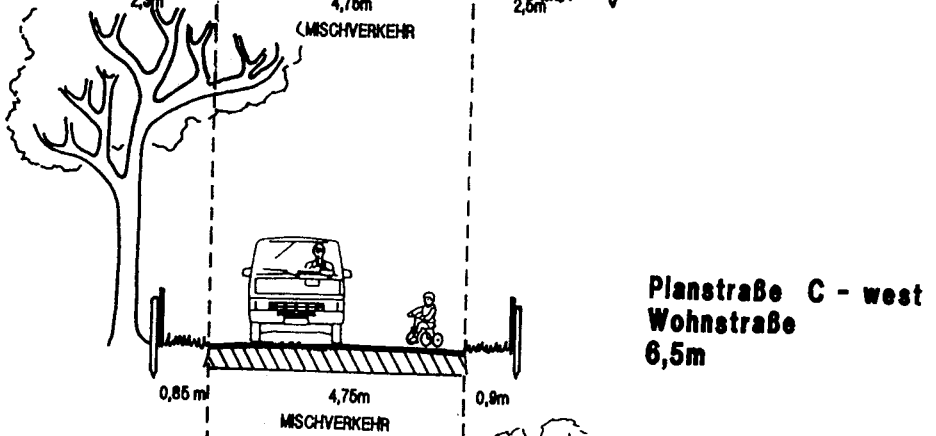
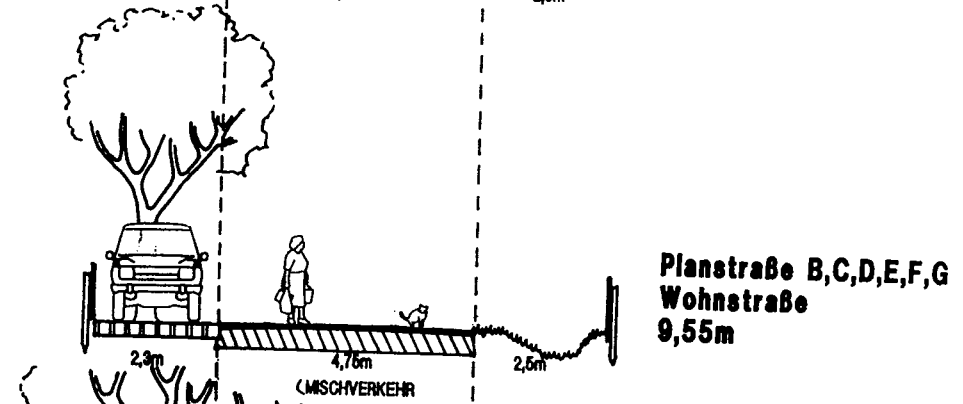
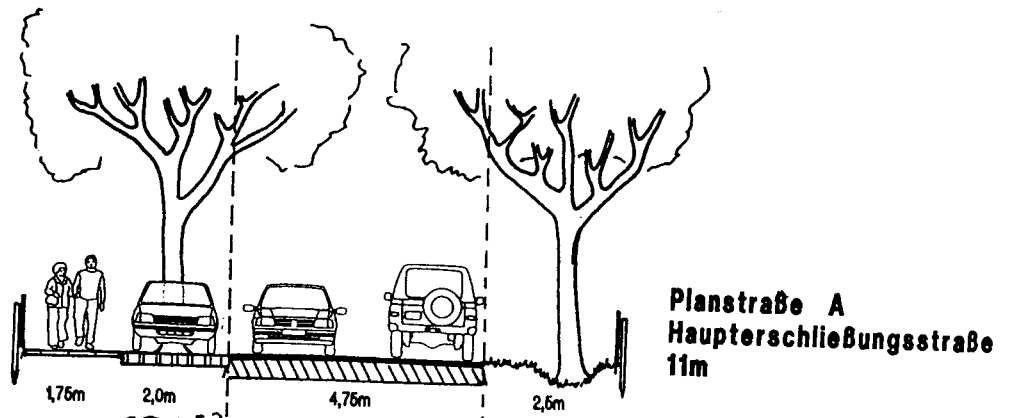
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993,

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauEr1G) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993,

4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzgesetzes vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990
und der **Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO)** vom 01.06.1994

STRASSENQUERSCHNITTE



Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung

R4-I-4.11/2/47-VA/826

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg
Postfach 60716, 14111 Potsdam

LAND
BRANDENBURG



Eingangsprotokoll

15. AUG. 1994

Amt Oberkrämer

513 433

Amt Oberkrämer
Breite Straße 1

16727 Eichstädt

Potsdam, 15. Aug. 1994

Bearb.: Frau Botta

Ruf: 866-7145

Betr.:

Mitteilung der Ziele und sonstiger Erfordernisse der Raumordnung und
Landesplanung zur Aufstellung eines Bauleitplanes oder Vorhaben- und
Erschließungsplanes für die Gemeinde Schwante

Amt: Oberkrämer
Kreis: Oberhavel
Region: Prignitz-Oberhavel
Planart: Bebauungsplan
Planbezeichnung: BP Wohngebiet "Am Wiesengrund"
Reg.-Nr.: MUNR/R4-0381/94

Bezug:

Ihr Schreiben vom 15.06.1994
(Posteingang am 20.07.1994)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung ist als Landesplanungsbehörde gemäß § 246a BauGB sowie §§ 2 und 9 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm des Landes Brandenburg für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zuständig.
Nach § 1 IV BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Gemäß Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm des Landes Brandenburg (GVBl.1991, S. 616) sind die rechtsverbindlich darin enthaltenen Grundsätze zu berücksichtigen und die Ziele zu beachten.

Die darüber hinausgehenden sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Raumordnungsgesetz und aus Raumordnungsverfahren entwickelt. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden Ihnen bereits mitgeteilt. Darauf bezugnehmend, beurteilen wir die nun vorliegenden Planungsabsichten wie folgt:

BP Wohngebiet "Am Wiesengrund" (Plangebiet ca. 15,4 ha)

Mit Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 18.11.1993 befrworten wir die dargestellten Planungsinhalte, insbesondere die Festsetzung der zeitlich differenzierten Bauabschnitte. Die bisher landesplanerisch befürwortete Wohnbaustandorte (einschließlich Wohngebiet "Am Wiesengrund") bieten hinreichende Möglichkeiten zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs und berücksichtigen darüber hinaus einen erheblichen Zuzug von Personen. Daher erachten wir mit der Umsetzung des Wohnbaustandortes "Am Wiesengrund" aus landesplanerischer Sicht die Möglichkeiten einer extensiven Siedlungsentwicklung (Innenanspruchnahme von Freiraum zu Siedlungszwecken) als erschöpft.

Hinweis:

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von der landesplanerischen Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt nicht die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Es wird insbesondere auf die rechtlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) verwiesen, wonach der Träger der Bauleitplanung zum Flächennutzungs-, Bebauungs-, bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan einen Landschafts- bzw. Grünordnungsplan aufzustellen hat.

Werden durch die Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanung unter Natur- und Landschaftsschutz stehende Bereiche bzw. bundes- oder landesrechtlich geschützte Biotope berührt, können die Planungsvorhaben nur verwirklicht werden, wenn die zuständige Naturschutzbehörde (MUNR, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege; untere Naturschutzbehörde) im weiteren Beteiligungsverfahren die Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Normen feststellt oder die Ausnahme oder Befreiung erteilt hat. Diese Ausnahmen und Befreiungen sind gesondert zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

B. Bötter
Gälley

ZEICHENERKLÄRUNG

DIE FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE Z
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM

①	WA	I
	0,25	0,25
	o	SD 35° - 45°

②	WA	II
	0,3	0,6
	o	SD 35° - 45°

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 und §19 BauNVO)

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 und §20 BauNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Obergrenze
(§16 und §20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE (§22(2) BauNVO)



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
(§22(2) BauNVO)



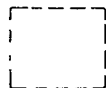
NUR EINZELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
(§22(2) BauNVO)



BAUGRENZE (§23(1) BauNVO)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

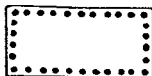


STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9(1)2. BauGB)



LAGE DER FIRSTLINIE (§9(1)2. BauGB)

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9(1)5. BauGB)



FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
(Bürgerhaus, Jugendzentrum, Kita)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB)



**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG
SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN**

GEHWEG



BAUMSTREIFEN MIT ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN

FAHRBAHN

VERSICKERUNGSMULDE

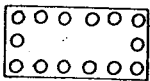
GRÜNFLÄCHEN



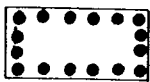
GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)



SPIELPLATZ (§9(1)15. BauGB)



PFLANZGEBOT (§9(1)25.a) BauGB
(Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen)



PFLANZGEBOT (§9(1)25.b) BauGB
(Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)



ZU ERHALTENDER BAUM



ZU PFLANZENDER BAUM (§9(1)25. BauGB)
(RICHTLINIE)

WEITERE NUTZUNGEN



FLÄCHE FÜR PRIVATE GARAGEN



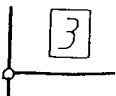
**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

SD 35° - 45°

SATTELDACH; DACHNEIGUNG 35° - 45°

INFORMELLE ÜBERNAHMEN



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE FLURSTÜCKSNUMMER

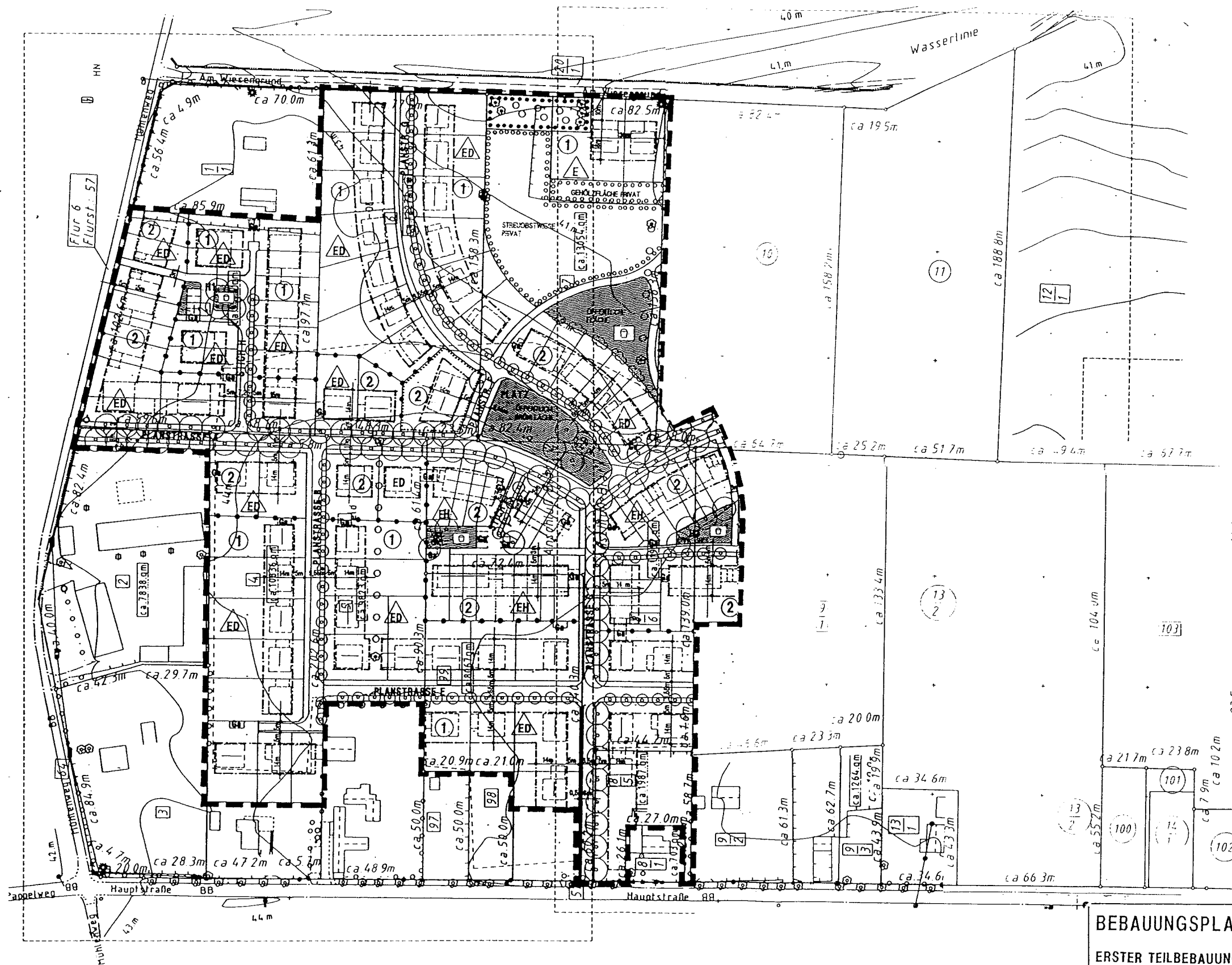
**DIE GEPLANTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NICHT BESTANDTEIL
DES BEBAUUNGSPLANES**

BEBAUUNGSPLAN "AM WIESENGRUND", GEMEINDE SCHWANTE

TEILBEBAUUNGSPLAN 1

REALISIERUNGSABSCHNITT 1

M 1 : 2000



BEBAUUNGSPLAN "AM WIESENGRUND"

ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN
REALISIERUNGSABSCHNITT 1
GEMEINDE SCHWANTE

DATUM:
24.08.1995

PLANVERFASSER: PLANUNGSBÜRO LUDEWIG

Anke Ludwig -Architektin-
Ralf Ludwig -Landschaftsarchitekt-

Lindenaue 6, 16547 Bikenwerder
Tel./Fax: 03303/50296

