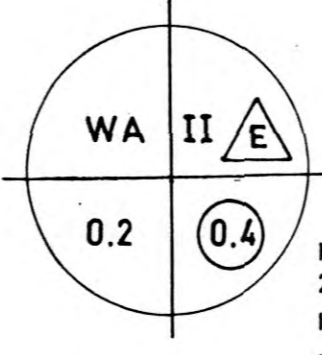
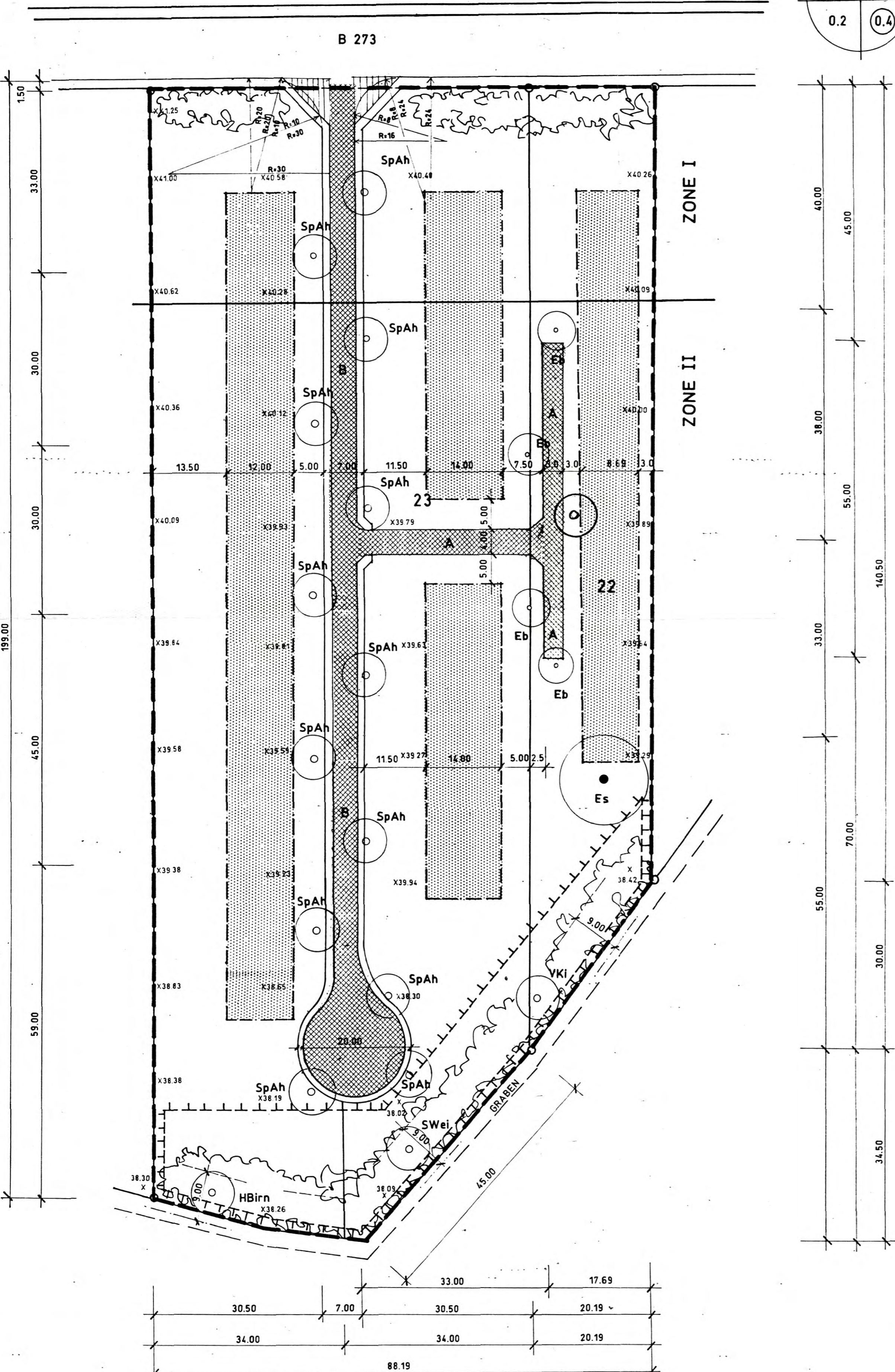


# BEBAUUNGSPLAN

## GRUNDSTÜCK "KREMMENER CHAUSSEE" - SCHWANTE

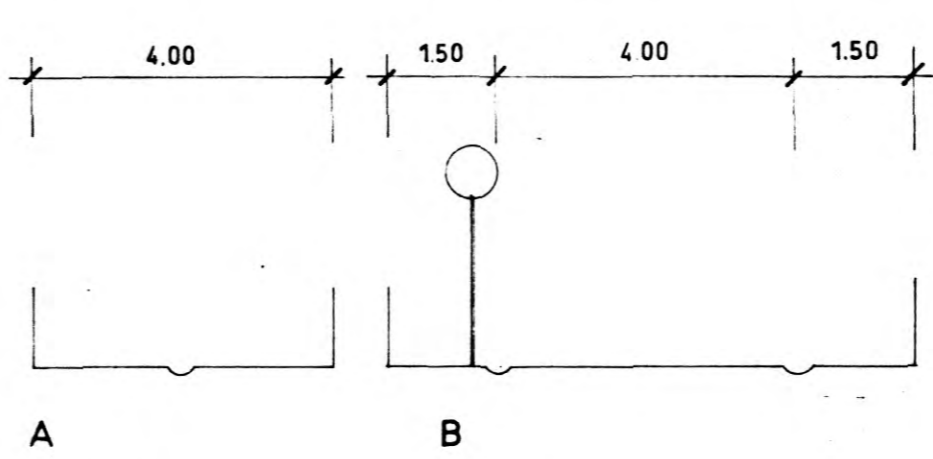
MASZTAB 1:500

ERRICHTUNG EINES  
WOHNGBIETES MIT  
12 EINFAMILIENHÄUSERN

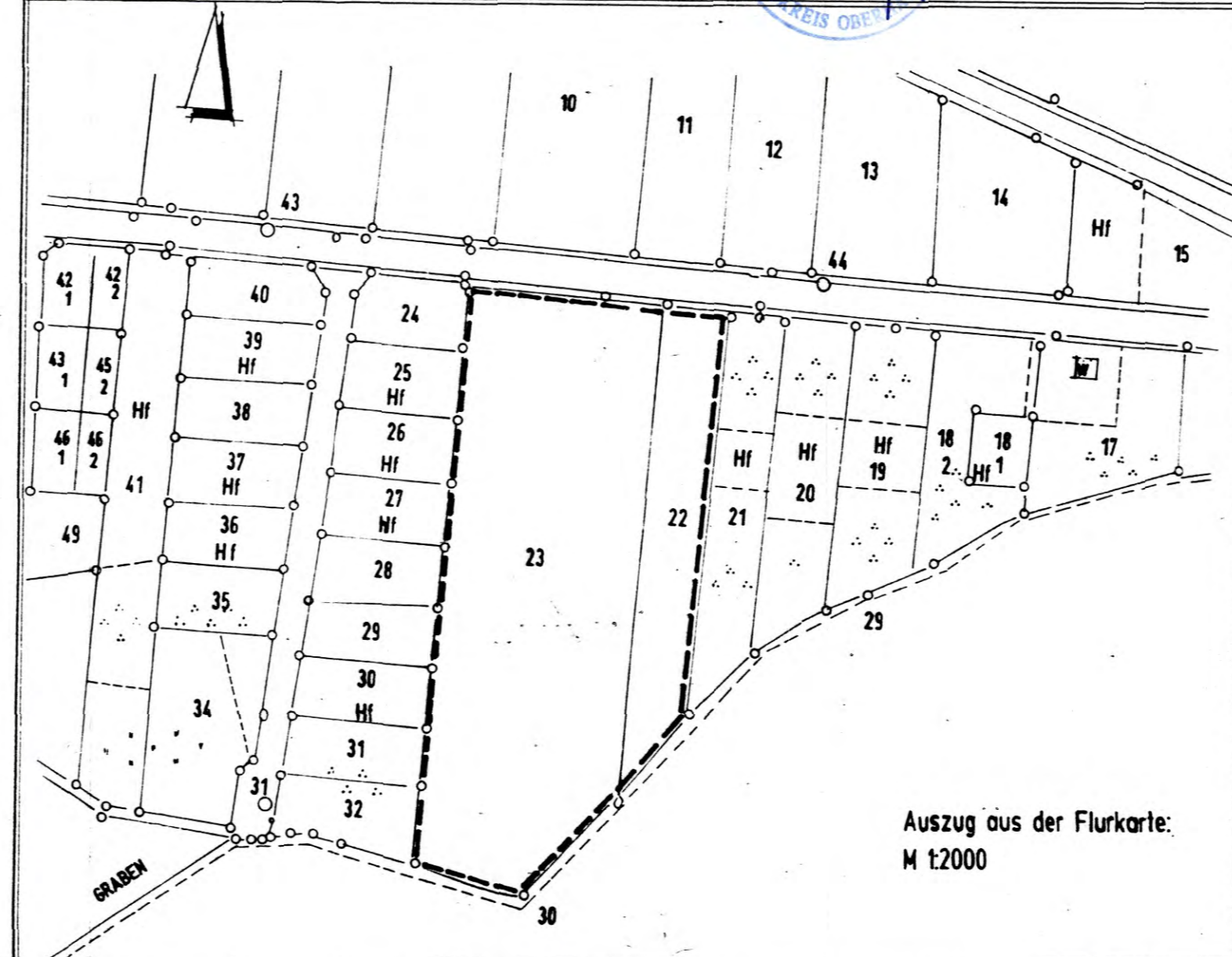


MAX. BEBAUUNG MIT  
2-GESCHOSSIGEN GEBÄUDEN  
INCL. AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS  
- OFFENE BEBAUUNG

### STRASSEN- UND WEGEPROFILE



- Zeichnerische Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
  - - - - - Baugrenze gem § 23 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet § 3 (2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0.2 Grundflächenzahl
  - 0.4 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Bauweise**
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig
  - Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
  - Bestand von Bäumen: Es Gemeine Esche
  - Anpflanzung von Bäumen: SpAh Spitzahorn SWel Silberweide VKI Vogelkirsche Eb Nord Eberesche HbN Hitzbirne
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - Sichtdreieck 38.02 Höhenangabe NHN
  - Straßenverkehrsfläche



Die Aufteilung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 20.10.95 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluss hat die Nr. **Echtst. 28.10.96** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt. **Echtst. 28.10.96** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. (1) Satz 1 BauGB ist am (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Die Gemeindevertretung hat am (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Grundrissplan wurde gebilligt und wird dem auslegenden Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.1.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. **Echtst. 29.10.96** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 17.11.95 haben mit beiliegendem Grundrissplan in der Zeit vom 24.1.96 bis zum 7.2.96 während folgender Zeiten (montags bis freitags von 9 bis 12 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wie folgt bekannt gemacht worden: **17.1.96** **18.1.96** **27.2.96** **Echtst. 28.10.96** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Der katastermäßige Bestand am 01.01.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurde gebilligt. **Ordnungsamt** (Ort) (Datum) (zugelassener Vermesser)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.96 geprüft und alle Bedenken und Anregungen untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. **Echtst. 28.10.96** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Der Bebauungsplan wurde am 20.10.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 29.9.96 zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.10.96 gebilligt. **Echtst. 29.10.96** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.11.97 erteilt. **Echtst. 01.11.97** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Tragzeit öffentlich ausgelegt werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.11.97 wie folgt bekannt gemacht worden: **Ordnungsamt** (Ort) (Datum) (zugelassener Vermesser)

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.11.97 in Kraft getreten. **Echtst. 27.11.97** (Ort) (Datum) (Bürgermeister/Amtdirektor)

Der katastermäßige Bestand am 01.01.96 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt. **Ordnungsamt** (Ort) (Datum) (zugelassener Vermesser)

**Die Änderungen erfolgten gemäß Beschluss-Nr. SC 190/96 vom 12.12.96**

- Textliche Festsetzungen Teil A**
- 1. ERRICHTUNG VON 12 EINFAMILIENHÄUSERN**
- 1.0 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.0 Sichtdreiecke**  
Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 80 cm NHN sind.
- 3.0 Dachneigung und Bedachung**  
Zulässige Dachneigung 30° bis 48°. Bedachung mit Planneindeckung, Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.
- 4.0 Schallschutzmaßnahmen**  
In der Zone I müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die der Straße (B 273) zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mind. 41 dB (A) aufweisen. In der Zone II müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die der Straße (B 273) zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mind. 41 dB (A) aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
- Textliche Festsetzungen Teil B**
- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
- 1.1 Die Befestigung der Gehwege, der Zufahrten zu den Grundstücken, von Stellplätzen für Kfz, für Gartenwege, Terrassen oder sonstigen Nebenanlagen auf den Grundstücken ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Beton- oder Natursteinpflaster mit Drainagen, wasserdurchlässige Decken aus getrocknetem Granit oder Basaltmaterial) zulässig.**
- 1.2 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen flächig zur Versickerung zu bringen.**
- 1.3 Die Höhe des Erdgeschosses der Gebäude darf eine Höhe von 0,7 m über NHN nicht überschreiten.**
- 2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- a) Anlegen einer Feldgehölzhecke**  
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ist auf einer Steife von 10m Breite eine Feldgehölzhecke anzulegen. Die Pflanzung hat dreizehn mit 3 Sträuchern je lfd. m zu erfolgen. In die Hecke sind 3 Stützbäume (Salix alba, Prunus avium, Pyrus communis) gemäß Darstellung der Pflanzzeichnung einzusetzen. Die Gehölzauswahl für die Sträucher hat nach Gehölzliste Punkt 4 zu erfolgen.
- b) Entwicklung einer naturnahen Rasen- und Hochstaudenfläche**  
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ist weiterhin durch die Förderung der Spontanvegetation, eine Rasen und Hochstaudenfläche zu entwickeln.
- 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
- 3.1 Anlegen einer Schutzpflanzung entlang der Bundesstraße 273**  
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist eine freiwachsende Hecke von 5m Breite anzulegen. Die Sträucher sind zweireihig, mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m zu pflanzen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste Punkt 4 zu erfolgen.
- 3.2 Pflanzung von Bäumen als Straßenbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße**  
An der Erschließungsstraße A sind 5 Ebereschen (Sorbus aucuparia) und an der Erschließungsstraße B 15 Spitzahorn (Acer platanoides) wechselseitig anzupflanzen. Die Pflanzung hat an der Pflanzzeichnung ausgewiesenen Standorten zu erfolgen.
- 3.3 Festsetzung von Pflanzbindungen zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf den Grundstücken**
- a) Einfriedung der Grundstücke**  
Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende Hecken mit heimischen Sträuchern (gemäß Gehölzliste Punkt 4) anzupflanzen. Darauf ist jeweils ein Streifen von mindestens 1 m Breite der Grundstücksgrenze vorzusehen, für den Pflanzbindungen festgesetzt werden. Je lfd. m sind mindestens 2 Sträucher zu pflanzen.
- b) Anpflanzung von Obstbäumen**  
Je 600 qm Grundstücksfläche sind mindestens zwei Obstbäume (Apfel, Süßkirsche, Birne, Walsnuß) zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Obstbäume ist ein Grenzabstand von 5m einzuhalten.
- 3.4 Weitere Festsetzungen für Bepflanzungen auf den Baugrundstücken**  
10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Blumenwiesen anzulegen. Ersatzweise können Staudenflächen mit Wildstauden oder Wildblumen angelegt werden.
- 3.5 Allgemeine Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen**  
Als Pflanzgut sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:  
a) Sträucher 2 x v. 60 - 80  
b) Bäume - Straßenbegleitgrün mittlere Hochstämme SIU 18/20  
- Solitärbäume schwächere Hochstämme SIU 14/16  
- die auf den Grundstücken zu pflanzenden Obstbäume Heister 125 - 150
- 4. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft Gehölzliste**  
Für die festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen sind folgende Arten einzusetzen:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Blutroter Hainbuche	Cornus sanguinea
Eintriffler Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Zitronenapfel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Auen-Traubeneiche	Prunus padus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Purpur-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hundrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Krautzweige	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

BAUHERR	
BAUORT	16727 SCHWANTE, KREMMENER CHAUSSEE, FL. ST. 02
PLAN	BEBAUUNGSPLAN
MASZTAB	1:500
DATUM/GEZ.	23.08.1996 SL
BLATT	13.09.1996 AH
GEA.	09.10.1996 AH



AXEL J. SCHULDE MD.  
1951  
Der Architekt