

## BEGRÜNDUNG

Zum des Bebauungsplanes

Gemeinde Schwante

---

Wohngebiet „Brandenburg“, Kremmener Chaussee, Schwante  
Flur 5, Flurstücke 22 , 23

---

### Inhaltsverzeichnis:

	Seite
I. Planungsgegenstand	1
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2. Planungsbereichsbeschreibung	2
II. Planinhalt	5
1. Planungsgrundlagen	5
2. Planung	7
3. Städtebauliche Werte	9
4. Textliche Festsetzungen	12
III. Auswirkungen auf die Umgebung	13

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Kremmener Chaussee

---

## I. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bereich südlich der Bundesstraße 273 an der Kremmener Chaussee in der Gemeinde Schwante, Landkreis Oberhavel, ist für die Wohnbebauung vorgesehen. Da für dieses Gebiet kein Bebauungsplan vorlag, haben sich die Käufer und Verkäufer der betreffenden Flurstücke am 20. April 1993 zu einer GbR zusammengeschlossen mit dem Ziel, eine stimmige Parzellierung und Erschließung des Gebietes durch einen Bebauungsplan einzuleiten und die Erschließung gemeinsam zu übernehmen, da die hierfür zuständigen öffentlichen Stellen dies nicht durchführen können.

In der Gemeindeversammlung ist dem Vorhaben zugestimmt worden und die Auslegung ist unter Beachtung der Voraussetzungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung frist- und termingerecht erfolgt. Ferner ist der Grünordnungsplan entsprechend den Auflagen der beteiligten Naturschutzbehörde erarbeitet und nach Auslegungsbeschluss und Ankündigung ausgelegt und genehmigt worden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan wurden durch die Genehmigungsbehörden die Vorlage eines Grünordnungsplanes auf der Grundlage des § 7 BbgNatSchg gefordert und als Bestandteil der Satzung (nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) von der Gemeindevertretung Schwante am 27.01.1994 beschlossen. Die Überarbeitung erfolgte nach entsprechenden Hinweisen seitens des Amtes für Naturschutz und Landschaftsplanung beim Landratsamt des Landkreises Oberhavel. Entsprechend dem Hinweis auf die Notwendigkeit der Einbeziehung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege (LUA in Wilhelmshorst, Michendorfer Chaussee) wurde diese Einbeziehung mit Vorlage des überarbeiteten Grünordnungsplanes realisiert.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt aufgrund der ihm durch Satzung gemäß § 246a Absatz 1 Nummer 6 BauGB i. V. m § 55 BauZVO über den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.07.1992, zuletzt geändert am 19.10.1993, obliegenden Erschließungspflicht die Vorbereitung und Herstellung sowie Finanzierung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet (Erschließungsgebiet) gemäß den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben. Die Umgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich aus dem oben genannten Bebauungsplan

Die Gemeinde verpflichtet, sich die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Betriebs-, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## 2. Planungsbereichsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem bisher nicht bebautem schmalen Freiraum (Breite 80 m) des westlich des alten Dorfkerns der Gemeinde Schwante gelegenen Siedlungsteiles an der B 273 in Richtung Kremmen. Die bisherige Nutzung des Standortes erfolgte bis 1990/ 1991 als Ackerfläche. Durch die ungünstige Lage der Fläche und die geringe Bodenfruchtbarkeit auf dem Standort erfolgte die Nutzungsaufgabe und die Fläche liegt seitdem brach. Entsprechend einer Stellungnahme des Landesamtes für Agrarordnung ist eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht vorgesehen.

Das Projekt „Wohnbebauung Grundstück Brandenburg“ (ehemals Kremmener Chaussee), von der GbR Brandenburg/ Schwante getragen, soll nun diese Baulücke mit der Errichtung von 12 Einfamilienhäusern schließen. Der zugrundeliegende Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwante entwickelt, in welchem die Vorhabensfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Das Planungsverfahren zur Herstellung von Baurecht wurde eingeleitet.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Fläche von 1,5 Ha. Er wird im wesentlichen durch folgende Biotope begrenzt (nach Kartieranleitung des Landesumweltamtes zur Biotopkartierung Brandenburg):

Im Osten und Westen:	Kleinsiedlungsgebiet	12 124
Im Norden :	Straße mit Allee	12 131/07 141
	jenseits der Straße Ackerbrache	09 140
Im Süden :	Graben unbeschattet	01 131
	Fettweide/ Frischwiese	05 111/05 112

### 2.1. Eigentliches Planungsgebiet

Das Planungsgebiet selbst besitzt im wesentlichen eine einheitliche Struktur. Es handelt sich um eine aufgelassene Ackerfläche (Ackerbrache 09 140).

Am Südrand der Planungsfläche wird der unter 2.5. beschriebene Entwässerungsgraben (01 131) durch das Planungsvorhaben tangiert.

## 2.2 Kleinsiedlungsgebiet 12 124

Im Bereich östlich und westlich des Planungsgebietes grenzen bebaute Grundstücke an. Es handelt sich dabei um Mischbebauungen von Einfamilienhäusern, einzelnen ehemaligen (klein)bäuerlichen Gehöften (östlich angrenzendes Grundstück) und den insgesamt dominierenden Wochenendhäusern und Bungalows.

Diese Bereiche weisen insgesamt einen hohen Grünflächen- und Gehölzanteil auf.

Auffällig ist eine Gruppe von Pappeln an den Grundstücksgrenzen, westlich an das Planungsgebiet angrenzend. Es handelt sich dabei um Hybridpappeln von begrenztem ökologischen Wert. Sie werden durch die Planungen nicht betroffen.

## 2.3. Straße mit Allee 12 131/07 141

Im Norden wird der Geltungsbereich B-Planes durch die Bundesstraße 273 begrenzt. Es handelt sich dabei um eine stark befahrene Hauptstraße, die aus Richtung Oranienburg nach Kremmen führt.

Die Straße wird von einer etwa 60- bis 80-jährigen Ahornallee gesäumt. Die Bäume befinden sich überwiegend in einem vitalen Zustand.

Die Standorte aller Alleebäume am unmittelbaren Rand des Geltungsbereiches des B-Planes sind im Maßnahmeplan verzeichnet.

Die Allee genießt gesetzlichen Schutz nach § 31 BbgNatSchG. Sie darf deshalb durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

## 2.4 Ackerbrache 09 140

Jenseits der Straße (nördlich) befindet sich bis zur Bahnlinie eine Ackerbrache. Sie weist eine mit dem Vorhabenstandort vergleichbare Struktur auf. Auf eine nähere Beschreibung wird deshalb dieser Stelle verzichtet.

## 2.5. Graben unbeschattet 01 131

Die südliche Begrenzung des Planungsgebietes wird durch einen unbeschatteten Entwässerungsgraben gebildet.

Es handelt sich dabei um einen künstlich angelegten Meliorationsgraben mit einer Böschungshöhe von 1 bis 1,5 m, der die Niederung westlich von Schwante entwässert. Die 45°-Böschungen werden intensiv gepflegt. Die Grabensohle hat eine Breite von ca. 1 m, die Wassertiefe beträgt durchschnittlich 25 cm. Der Gewässergrund ist überwiegend sandig, nur stellenweise schlammig.

Durch die vorhandenen Niveauunterschiede des Geländes weist er nur eine geringe Fließgeschwindigkeit ( $< 1 \text{ m/s}$ ) auf. Neben diesem Graben befinden sich keine Oberflächengewässer im näheren Umfeld des Planungsgebietes. Der Hörstegraben verläuft 400 m östlich des Planungsgebietes.

#### 2.6. Fettweide/ Frischwiese 05 111/05 112

Unmittelbar südlich an den Entwässerungsgraben grenzt eine ausgedehnte Grünlandfläche. Es handelt sich dabei um intensiv genutztes Grünland. Die Flächennutzung ist dabei differenziert. Es erfolgt sowohl eine Beweidung der Flächen, als auch eine teilweise Nutzung als Mähwiese.

#### 2.7. Umweltbedingungen

Im Plangebiet selbst sowie in dessen näherem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Der Versiegelungsgrad der Landschaft ist im gesamten Umfeld des Planungsgebietes sehr gering. In den angrenzenden Kleinsiedlungsbereichen liegt der Versiegelungsgrad um 20 % bis 25 %.

Die mikroklimatischen Verhältnisse können insgesamt als günstig für das allgemeine Wohlbefinden der Bewohner bewertet werden.

Die Lärmbelastungen und Luftschadstoffemissionen für das Vorhabensgebiet gehen vom Straßenverkehr auf der B 273 Oranienburg/ Kremmen aus.

## II. Planinhalt

### 1. Planungsgrundlagen

#### 1.1. Witterungsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet liegt in der maritim beeinflussten „Neubrandenburger“ Klimazone. Das Klima in der Region wird durch folgende meteorologische Daten charakterisiert:

- mittlere jährliche Niederschlagsmenge ca. 525 mm, Niederschlagsmaximum: Juli (Apr.-Sept. 300 mm, Okt.-März 225 mm)
- Jahresmittel der Lufttemperatur 8,6°C (Januar -0,9°C), Juli 18,1°C)
- mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur 18 Grad
- mittlere Sonnenscheindauer: Januar 55 Stunden, Juli 230 Stunden
- Hauptwindrichtung West (WSW bis West)
- Bioklimatische Situation: Schonungsklima

Aus diesen klimatischen Bedingungen resultiert die Länge der jährlichen Vegetationsperiode von ca. 220 bis 225 Tagen. Der Einfluß maritimer Luftmassen atlantischer Herkunft führt im Wechsel mit kontinentalen Luftmasseneinfluß zu einer vergleichsweise hohen Witterungsveränderlichkeit.

Niederschläge können auf den nicht bodenversiegelten Flächen ungehindert aufgenommen, gefiltert und an das Grundwasser abgegeben werden.

Die im Planungsgebiet vorhandenen unversiegelten, nicht verdichteten und nicht mit Wald bestockten Flächen verfügen über die vergleichsweise höchste Grundwasserneubildungsrate. Unter den gegebenen klimatischen Bedingungen gelangen hier durchschnittlich ca. 180 - 200 Liter je Quadratmeter und Jahr in das Grundwasser.

#### 1.2. Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Planungsgebiet zwischen 2 und 5 m. Die Hauptfließrichtung des Grundwassers im planungsbetroffenen Gebiet verläuft in nordöstliche Richtung.

Bedingt durch den relativ geringen Flurabstand und die vorgefundenen Bodenverhältnisse besitzt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend eine mittlere, im äußersten Südtail auch hohe Empfindlichkeit.

### 1.3. Geologie

Die geologischen Verhältnisse des Vorhabenstandortes werden durch seine Lage auf einem flachen Grundmoränenhügel bestimmt. Die Planfläche weist in Nord-Süd-Richtung ein leichtes Gefälle auf. Die Höhe liegt zwischen 41 m am Nordrand und 38 m am Südwestrand.

Nähere Angaben über die genauen Bedingungen des Vorhabenstandortes sollten über eine Baugrunduntersuchung gewonnen werden.

#### Sondierergebnisse

Zur Feststellung des Untergrundaufbaus auf dem v. g. Gelände wurden im Bereich der geplanten Bebauung im Juli 1994 von mir zwölf bis in maximal 5,0 m Tiefe unter Ansatzpunkt hinabreichende Rammsondierungen von der gegenwärtigen Geländeoberfläche aus durchgeführt.

Nach den Sondierergebnissen ist der Untergrund in dem durch die Sondierungen erschlossenen Bereich nahezu gleichmäßig aufgebaut, wobei zunächst das Gelände mit einer humosen Sandauffüllung bzw. Mutterbodenschicht bedeckt ist, die sich bis in 0,5 m bis 0,8 m Tiefe unter Ansatzpunkt erstreckt. Darunter folgen z. T. schwach schluffige Fein- und Mittelsande, die nach der Tiefe hin sowohl grobsandige wie auch feinkiesige Beimengungen aufweisen. Diese Sande weisen unmittelbar unterhalb der Auffüllung, bei den Sondierungen RS 1 und RS 7, schwach organische Verunreinigungen auf. Die Sande werden zwischen 2,0 m (RS 4) und 3,5 m (RS 1) Tiefe unter Gelände von einem Geschiebmergel abgelöst, dessen untere Begrenzung bei den Aufschlußarbeiten nicht erreicht wurde.

Die Lagerungsdichte der gewachsenen Sande, kann nach Auswertung der Sondierergebnisse von kleineren Abweichungen abgesehen als mitteldicht bezeichnet werden.

#### 1.4. Immisionsschutz

Das Plangebiet tangiert im Norden die B 273. Bedingt durch den von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärm ergaben Berechnungen eine erhebliche Überschreitung der wünschenswert einzuhaltenden Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005. Deshalb fordert das Amt für Immisionsschutz Neuruppin den maßgeblichen Außenlärmpegel durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen und die Mittel aktiver Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Die Ergebnisse des hierdurch veranlaßten Schallschutzgutachten sind in Abschnitt 4 der Textlichen Festsetzungen niedergelegt.

## 2. Planung

### 2.1. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird nördlich von der Bundesstraße 273 mit direktem Anschluß zum Dorfgebiet Schwante erschlossen. Die Zuwegung in das Plangebiet soll über die Bundesstraße 273 mit Anschluß an die neu herzustellenden Innenbereichszuwegungen erfolgen, um einen geordneten Verkehrsablauf in der geplanten verkehrsberuhigten Wohnzone herzustellen.

### 2.2 Einbindung der Planung

Die vorgesehene Planung vollzieht sich im Rahmen des B-Planes, der diesen Bereich als Wohngebiet vorsieht. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Erweiterung vorhandener bzw. jetzt genehmigter Wohnbebauungen vor. Es ist somit zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungsflächen eine Zuwegung ohne Mehrfachzuwegung möglich. Durch die vorgelegte Planung werden die Ziele der Gemeinde auch im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung erreicht.

### 2.3. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Ortsnetz und die im Lindenweg bereits vorhandene Zuleitung gesichert. Hierzu liegen, ebenso wie zu den Bereichen Telecom, Wasserversorgung etc. bereits die entsprechenden Zusagen der Träger öffentlicher Belange vor. Die Brauchwasserversorgung ist ebenfalls durch die vorhandene Zuleitung im Lindenweg gesichert.

Die Regenwasser- und Oberflächenentsorgung geschehen durch Oberflächenversickerung bzw. durch Verrohrungen zum Vorflutgraben.

Die Schmutzwasserversorgung ist vertraglich durch den Vorhabenträger und die Gemeinde gesichert und wie folgt geplant:

Das gesamte Plangebiet wird durch eine Entwässerungskanalisation erschlossen und diese Leitungen werden bis zu einem Pumpwerk geführt. Bis zum Anschluß an das öffentliche Entsorgungsnetz sollen als Übergangslösung die Abwässer nach dem Pumpwerk in abflußlosen Abwassersammelbehältern einfließen welche in regelmäßigen Abständen durch Spezialfahrzeuge entleert werden. Nach Herstellung der Verbindung zwischen Pumpstation und öffentlicher Kanalisation ist es möglich die Tanks nach Beendigung ihrer Aufgabe zu entfernen und andernorts wiederzuverwenden.

Diese Planung entspricht der techn. Vorklärung mit dem Abwasserzweckverband i. G. Die Kapazität der Kläranlage soll ca. 45 EW entsprechen.

#### 2.4. Verkehr und Gestaltung der Verkehrsflächen

Es erfolgt im gesamten Bereich eine Tempobegrenzung. Schritttempo wird von der GbR favorisiert, maximal „Tempo 30“.

Der Charakter einer Wohnsiedlung bleibt gewahrt und nur Anwohner (Bewohner, Besucher, Arzt, Feuerwehr, Versorgung) dürfen die Straßen/ Wege nutzen.

Laut B-Plan soll die Straße eine Breite von 4 m einnehmen mit beidseitigem Fußweg von je 1,5 m Breite. Am Ende dieser Straße ist ein Wendekreis vorgesehen, der Versorgungsfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeugen) ausreichende Wendemöglichkeiten bietet.

Die Zuwegung zum Flurstück 22 wird ebenfalls 4 m breit sein. Hier ist jedoch kein Fußweg vorgesehen, da dieser Weg lediglich drei Grundstücke erschließt.

Während der Erschließungs- und Bauphase (max. 2 Jahre) ist eine einfache Straßenbefestigung vorgesehen. Die abschließende Straßenbefestigung soll neuesten ökologischen Erkenntnissen entsprechen.

### 2.5. Luft

Geruchsbelästigung bzw. Luftbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da einerseits kein Gewerbe angesiedelt wird und andererseits die erforderlichen Einrichtungen für die Beheizung dem neuesten technischen Stand entsprechen werden.

### 2.6. Rasenflächen, Grundstücksbepflanzungen

Für die Rasenflächen werden Regelsaatgutmischungen nach DIN 18 917 verwendet. Auf den einzelnen Grundstücken werden ebenfalls Rasenflächen angelegt, heimische Obstgehölze zur Anpflanzung kommen und Hecken angelegt, immer unter dem Aspekt, die durch Erschließung und Bebauung erfolgten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf ein unerhebliches Maß zu senken. Auch wird mit der Versickerung des Niederschlagswassers eine Grundwasseranreicherung erzielt.

Vergleichsweise herangezogene Erfahrungen belegen, daß im Durchschnitt mindestens 8 bis 12 Obstbäume (Durchm. 10) pro Grundstück gepflanzt werden, d. h., daß ca. 700 Obstbäume, dazu Sträucher (Ziersträucher, Johannisbeere, Stachelbeere usw.) in gleicher Anzahl sowie Gemüsebeete und Rasenflächen für zusätzlichen Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen sorgen.

## 3. Städtebauliche Werte

### Art und Maß der Nutzung des Baugebietes

Der Bebauungsplan weist die Nutzung eines Wohngebietes gemäß der Bau- und Nutzungsverordnung auf und schließt sich somit an die vorhandene Bebauung des Dorfes Schwante an. Für den Planungsbereich ist das allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Zulässig sind lediglich Wohngebäude sowie der Ver- und Entsorgung dienende Einrichtung wie Arztpraxen, Trafo etc. Eine Zulassung von Tankstellen wird ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,2 (GRZ) und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 (GFZ) vorgesehen. Zulässig sind max. 2 Geschosse. Die Bauweise ist als offene Bebauung vorgesehen. Möglich sind lediglich freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Hiermit soll eine merkliche Reduzierung zur vorhandenen Dorfbebauung erreicht werden (siehe auch Punkt 4 - Textliche Festsetzungen).

Von der Gesamtfläche sind ausgewiesen:

als Nettobauland	14.027 m <sup>2</sup>
als Verkehrsfläche (eine Wohnstraße mit beidseitigem Gehweg, Breite 7 m und eine Anliegerstraße Breite 4 m)	1.800 m <sup>2</sup>

Bei einer GFZ von 0,2 ergibt sich folgende maximal mögliche Versiegelung:

Gebäudeflächen	2.800 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen (0,1)	<u>1.400 m<sup>2</sup></u>
Versiegelung auf den Grundstücken gesamt	4.200 m <sup>2</sup>

Nach den Festsetzungen des B-Planes kann der nach der GFZ von 0,2 zulässige Grad der Bebauung der Grundstücke nicht erreicht werden.

Im folgendenden wird deshalb der tatsächlich zu erwartende Versiegelungsgrad ermittelt. Bei den angenommenen durchschnittlich zu erwartenden Bebauungsflächen wird von Maximalwerten ausgegangen, die in der Regel nicht erreicht werden.

Geplant ist der Bau von 12 Einfamilienhäusern mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 50 Personen. Zu erwarten ist eine durchschnittliche maximale Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Einfamilienhaus.

Weiter sind zu berücksichtigen die Nebenanlagen wie Stellflächen für PKW, Garagen, Zufahrten, Terrassen u. ä. Dafür werden je Grundstück durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> veranschlagt. Diese Flächen dürfen entsprechend der Festlegungen des Grünordnungsplanes nicht fest versiegelt werden. Sie gehen deshalb nur mit 50 % in die Bilanzierung der Versiegelungsfläche ein.

Weiterhin wird für den Bau der Erschließungsstraßen eine Fläche von 1,800 m<sup>2</sup> beansprucht. Da der Ausbau der Gehwege mit einem wasserdurchlässigen Belag vorgesehen ist, wird auf dieser Fläche zumindest ein Teil der Bodenfunktionen erhalten und kann daher bei der Eingriffsbewertung nicht mit dem vollen Flächenanteil berechnet werden.

Für die Bilanzierung des Eingriffs wird deshalb von folgender Flächeninanspruchnahme ausgegangen:

1.	Versiegelung auf den Grundstücken	
	12 EFH x 120 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>
	Nebenanlagen 12 x 30 m <sup>2</sup> (50 % von 60 m <sup>2</sup> )	360 m <sup>2</sup>
	darunter 72 Stellplätze	
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	
	Fahrbahn Planstraße A/ B vollversiegelt	1.180 m <sup>2</sup>
	Gehwege teilversiegelt 680 m <sup>2</sup>	
	Anrechnung zu 50 %	<u>340 m<sup>2</sup></u>
	anrechenbare Versiegelungsfläche	3.320 m <sup>2</sup>

Damit entsteht ein maximal zu erwartender Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des B-Planes (15.827 m<sup>2</sup>) von 21 %.

Das entspricht einen für Kleinsiedlungen typischen und insgesamt für Wohngebiete recht geringen Versiegelungsgrad.

Durch verbindliche Festlegungen im Bebauungsplan zur ausschließlichen Zulassung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen auf den Grundstücken (Zufahrts- und Gartenwege, Stellplätze für PKW, Terrassen u. a.), sowie die Verwendung von Verbundpflaster für die zentrale Erschließungsstraße sollen die Beeinträchtigungen auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt bleiben.

#### 4. Textliche Festsetzungen

##### Errichtung von 12 Einfamilienhäusern

###### 1. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

###### 2. Sichtdreiecke

Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante hinausragen.

###### 3. Dachneigung und Bedachung

Zulässige Dachneigung 30° - 48°, Bedachung mit Pfanneneindeckung in klassischem Rot bis Ziegelrot und Graphit. Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

###### 4. Schallschutzmaßnahmen

In der Zone I müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die der Straße (B273) zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß von  $(R'_{w, res.}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mind. 35 db (A) aufweisen.

In der Zone II müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die der Straße (B273) zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß von  $(R'_{w, res.}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mind. 30 db (A) aufweisen.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Hinweis zum Schallschutz:

Besonders sensible Wohnbereiche sind auf der vom Verkehrslärm der B273 abgewandten Seite der Häuser unterzubringen.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Bau NVO)

0.2 Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)

0.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)

Bauweise

EH Nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig  
DH

**III. Auswirkungen auf die Umgebung**

Die GbR trägt dafür Sorge, daß bereits während der Erschließungs- und Baumaßnahmen, insbesondere jedoch nach Abschluß der Maßnahmen alle erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden und die zurückbleibenden Beeinträchtigungen nicht nachhaltig wirken können. Das Landschaftsbild wird nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen dem Charakter und der Eigenart des Siedlungsbereichs Schwante entsprechen, da es durch die relativ geringe Bebauungsdichte mit einer GFZ von 0,2 möglich wird, einen hohen Grünflächenanteil in der Siedlung zu sichern. Damit kann das Ortsbild dem ländlichen Charakter entsprechend neu gestaltet und ein städtischer Siedlungscharakter weitgehend vermieden werden. Dazu soll insbesondere die Festsetzung von Pflanzgeboten beitragen, womit verhindert werden soll, daß landschaftsuntypische Gehölze in der Siedlung einen dominierenden Charakter einnehmen können.

Allerdings sind zunächst mit dem Neubau der Häuser deutliche Veränderungen des Ortsbildes verbunden, da eine bisher offene Fläche beseitigt wird und die Einbindung der neuen Siedlung in die Landschaft durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, auch bei sofortiger Realisierung der festgesetzten Maßnahmen, einen längeren Zeitraum beanspruchen wird.

Eine zusätzliche Belästigung durch Verkehrslärm ist nicht zu erwarten, da die Kürze der Straße (ca. 180 m) eine schnelle Fahrgeschwindigkeit von vornherein ausschließt. Auch handelt es sich nicht um eine Durchgangsstraße.

Aufgestellt:

Axel J. Schaade VDA  
Architekturbüro  
Heerstr. 616  
13591 Berlin



Tel. 030/363 80 11

Berlin, 25. September 1996

