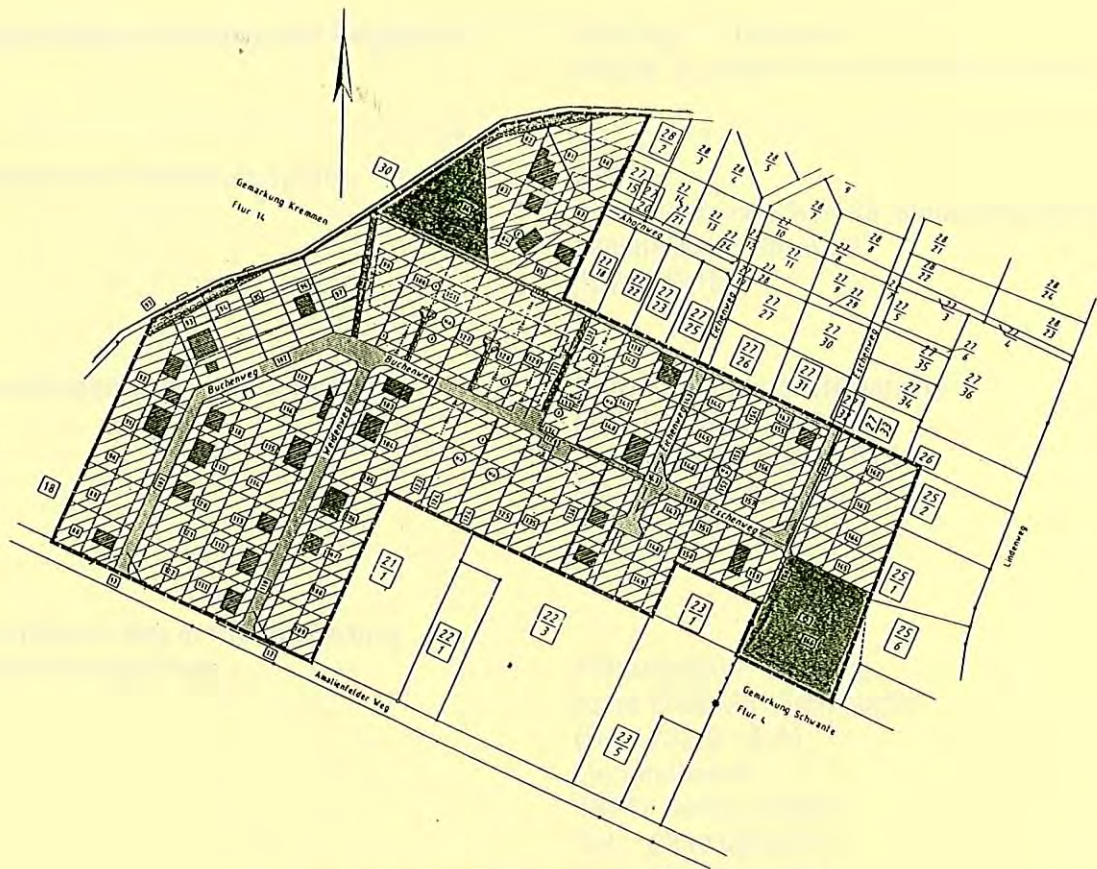


BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG II“ DER GEMEINDE SCHWANTE



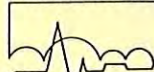
4. PLANÄNDERUNG

vom 28.05.1998

des mit Datum vom 09.03.1995 genehmigten Bebauungsplanes
mit Erfüllung der Maßgaben und der Auflage gemäß Genehmigungsschreiben
des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg
vom 14.04.1999

- Satzung -

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

**BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG II“, 4. PLANÄNDERUNG
GEMEINDE SCHWANTE; AMT OBERKRÄMER**

Auftraggeber: REMA Liegenschaftsgesellschaft mbH
Matterhornstr. 104
14129 Berlin

Plangrundlage (vermessener Lageplan): Dipl.-Ing. T. Dallorso
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser Bebauungsplan: AfS
Arbeitsgemeinschaft für Stadtentwicklung
Westfälische Straße 37
10711 Berlin

Planverfasser Grünordnungsplan: Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. K. Voigtländer
Landschaftsarchitekt BDLA
Plauener Straße 165
13053 Berlin

**Planverfasser der 4. Planänderung
zum Bebauungsplan:** Planungsbüro Ludewig
Anke Ludewig -Architektin-
(BA 1232-91-1-A)
Lindenallee 6
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303/502916
Fax.: 03303/502917

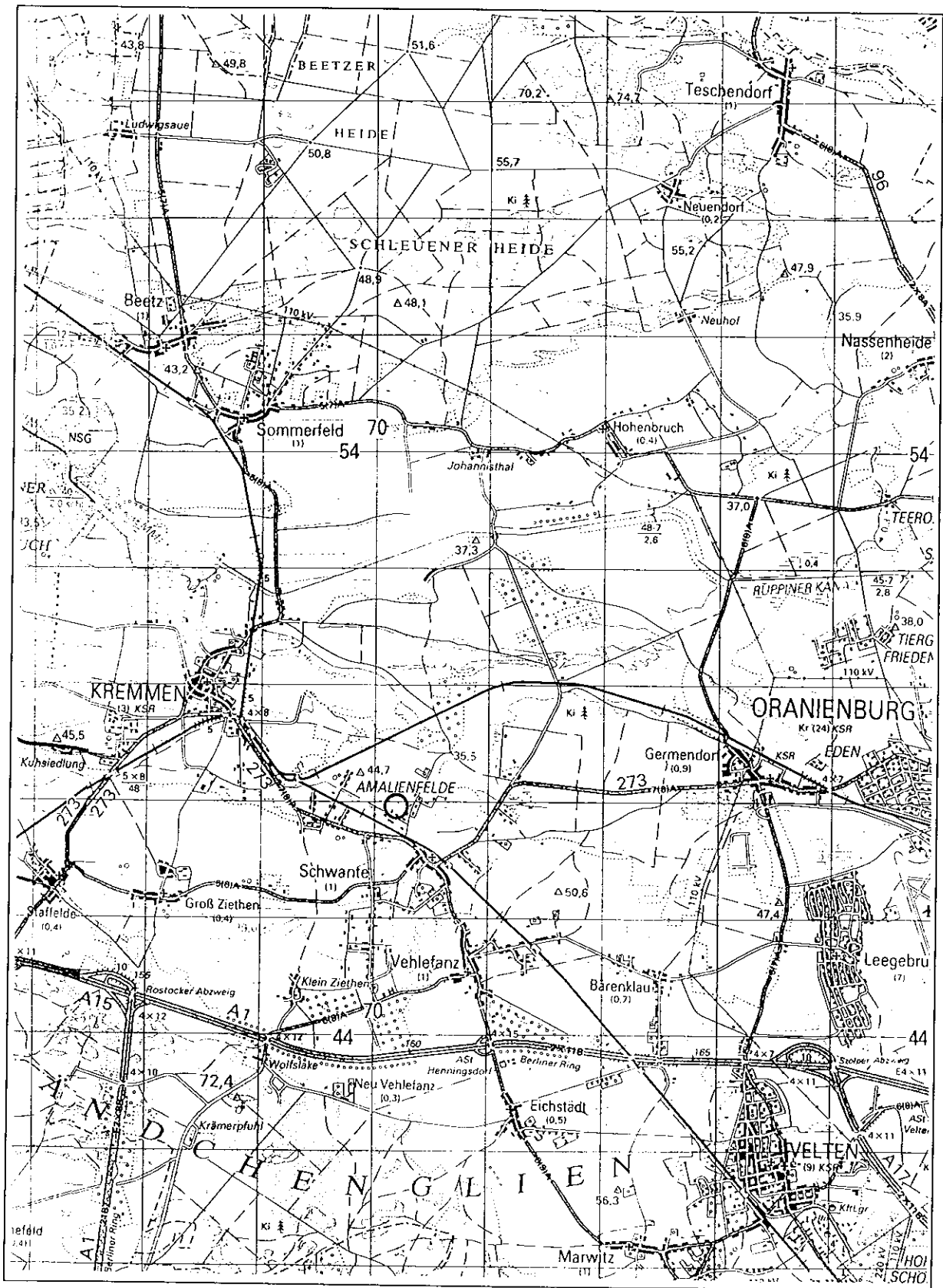
Planungsstand: - **Satzung** -
4. Planänderung vom 28.05.1998 des mit
Datum vom 09.03.1995 genehmigten
Bebauungsplanes mit
Erfüllung der Maßgaben und der Auflage
gemäß Genehmigungsschreiben des
Landesamtes für Bauen, Bautechnik und
Wohnen des Landes Brandenburg
vom 14.04.1999.

Datum: 28.05.1998
mit Änderungen gemäß Beitrittsbeschuß
der Gemeindevertretung Schwante
vom 14.06.1999

INHALT

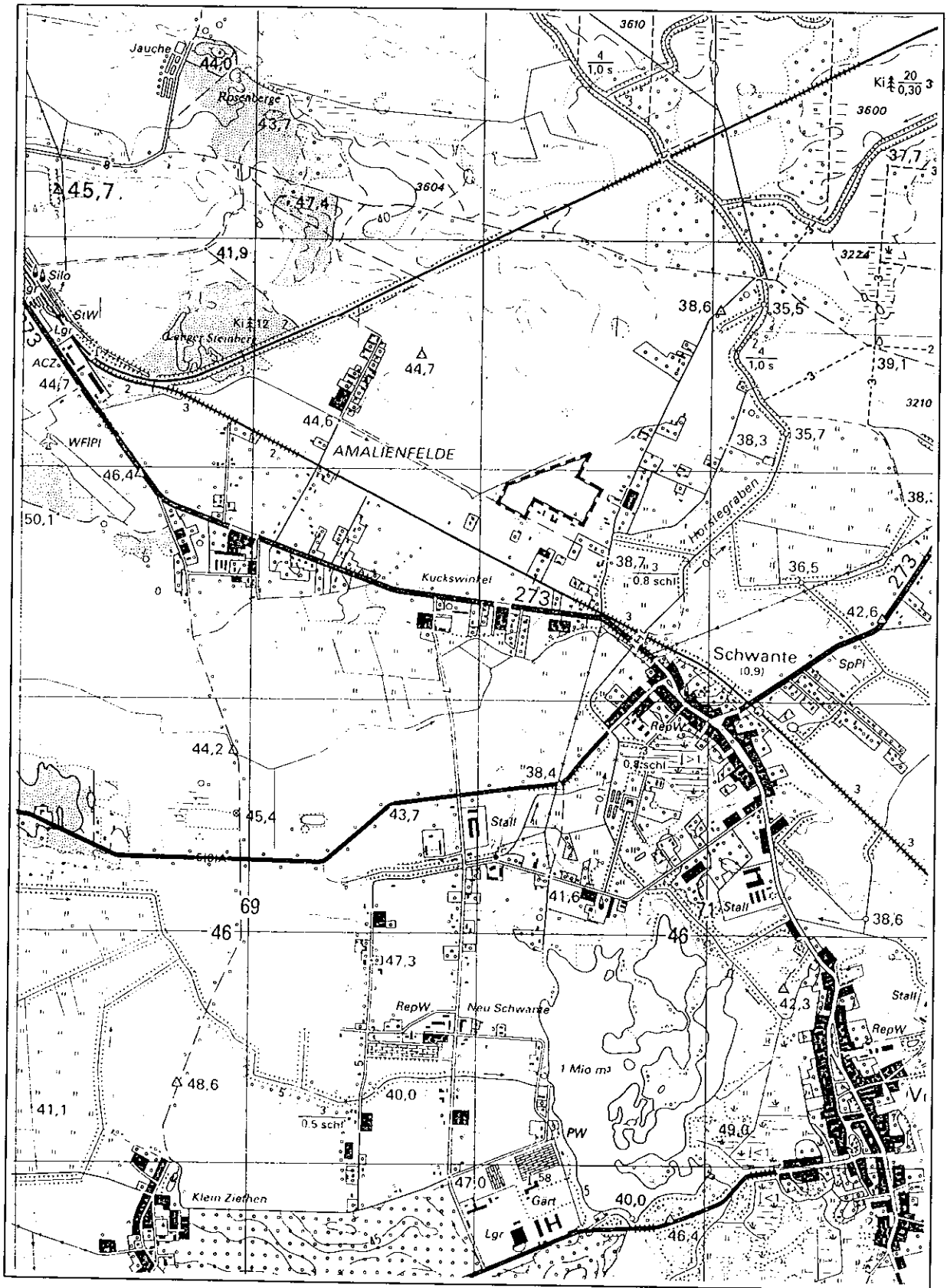
Regionale Einordnung	3
Lage des Planungsgebietes	4
Begründung zum Bebauungsplan gemäß §9(8) BauGB	5
1. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.1994 (Genehmigung durch das LBBW vom 09.03.1995)	5
2. Begründung und Erläuterung der 4. Planänderung des Bebauungsplanes „Lindenweg II“	10
2.1 Erfordernis der Planänderung	10
2.2 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	10
2.2.1 Darstellung des bisherigen Verfahrens seit Plangenehmigung	10
2.2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
2.2.3 Flächennutzungsplan	11
2.2.4 Bisherige naturschutzrechtliche Festsetzungen, Grünordnung	11
2.3 Darlegung und Begründung der Änderungen der textlichen Festsetzungen	12
2.4 Erläuterung und Begründung der Änderungen der Planzeichnung	15
2.5 Auswirkungen der Planänderung	15
3. Hinweise	16
3.1 Öffentlicher Personennahverkehr	16
3.2 Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege	16
3.3 Hinweise zum Immissionsschutz	16
3.4 Kampfmittelbelastung, Munitionsbergung	17
3.5 Niederschlagswasser	17
Rechtliche Grundlagen	18
Textliche Festsetzungen 4. Planänderung	19
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)	19
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgB0)	19
Planzeichnung Original M 1 : 1000, Verkleinerung M 1 : 2000	

REGIONALE EINORDNUNG



M 1 : 100 000

Lage des Planungsgebietes



M 1: 25.000

Begründung zum Bebauungsplan gemäß §9(8) BauGB

1. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.1994 (Genehmigung durch das LBBW vom 09.03.1995)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Schwante hat im Frühjahr 1992 ein gemeindliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das als Grundlage zur Entscheidungsfindung über Investitionsvorhaben dienen soll. Dieses Konzept wurde mit den Nachbargemeinden, der unteren und oberen Raumordnungsbehörde abgestimmt.

Auf Grund ihrer Lage in der Entwicklungsachse Berlin-Henningsdorf-Velten-Kremmen geht die Gemeinde von einem erhöhten Bedarf an Wohnungen und damit neu auszuweisendem Wohnbauland aus. Ein Bestandteil des Konzeptes ist das ca. 11,3ha große Gebiet "Lindenweg", für das eine Wohnbebauung in zeitlichen Stufen vorgesehen ist (vgl. Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 08.07.92).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wie sie im §1 BauGB gefordert werden, für das Gebiet Lindenweg zu gewährleisten, wurde für den Teil "Lindenweg I" mit 4,9ha in der Zeit von Juni '91 bis Juli '93 ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und für den Teil "Lindenweg II" zeitlich nachfolgend ein vorzeitiger Bebauungsplan nach §10 BauGB in Verbindung mit dem WoBauErlG vom 17.05.90 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist notwendig, da noch kein Flächennutzungsplan aufgestellt worden ist, jedoch ein öffentliches Interesse an der Bereitstellung von Wohnbauland besteht. In der Gemeinde Schwante/Amt Oberkrämer selbst besteht ein Fehlbedarf von einigen hundert Wohneinheiten, bedingt durch Rückübertragungsansprüche, unterdurchschnittliche Wohnraumversorgung pro Kopf und Zuzug von außen.

In der Siedlungsachse Berlin-Kremmen als bereits überwiegend besiedeltem Bereich, soll eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohn- und Gewerbenutzung erfolgen. Daraus ergeben sich weitere Forderungen nach zusätzlich bereitzustellendem Bauland an die betroffenen Gemeinden.

Desweiteren ist mit einem gewissen Ansiedlungsdruck aus dem Ballungsraum Berlin zu rechnen, wo unterschiedlichen Schätzungen zufolge derzeit 100.000 bis 300.000 Wohneinheiten fehlen.

2. Einbindung in übergeordnete Planungen

Für die Raumordnung und Landesplanung liegt bislang das "Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg" vom 26.03.91 vor.

Der Landkreis Oranienburg hat einen "2. Entwurf der Kreisentwicklungskonzeption" vorgelegt. Darin werden "entlang der Bahntrasse Henningsdorf-Kremmen zu entwickelnde Siedlungsschwerpunkte" als "Hauptschwerpunkte der Siedlungsentwicklung" des Kreises aufgeführt. "Der Entwicklung des Raumes Vehlafanz... ist besondere Bedeutung einzuräumen. Diese Siedlungsstruktur hat sich in das Landschaftsbild einzufügen." Diese Entwicklung wird auch vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung gefördert.

Es ist von einer Entwicklung der Gemeinde zu einem ausgeprägten Wohnstandort innerhalb der Entwicklungsachse Berlin-Kremmen auszugehen ("maßvolle extensive Siedlungsentwicklung").

Die Verträglichkeit von Lage und Dimension des Planungsvorhabens sind von der Unteren und Oberen Raumordnungsbehörde in ihren jeweiligen Stellungnahmen zur Planungsanzeige des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg" ebenso wie zum Bebauungsplan "Lindenweg II" bestätigt worden.

3. Aufstellungsverfahren

Im Juni 1991 beschloß die Gemeinde Schwante die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet Lindenweg mit einer Fläche von ca. 4,9ha.

Ein Parzellierungsplan lag als Beschlußgrundlage vor. In Abstimmungsgesprächen mit der unteren Raumordnungsbehörde stellte sich heraus, daß von dieser Seite eine positive Stellungnahme nur abgegeben werden kann, wenn zusätzlich zu der bereits parzellierten Fläche, eine übergeordnete Erschließungsplanung mit Grün-, Geh- und Radwegenetz, Einbeziehung des Grabens und Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen wird. Zwangsläufig ergab sich daraus eine Vergrößerung des Planungsgebietes.

Die Verfügbarkeit dieser Grundstücke wurde vom Vorhabenträger gewährleistet. In einem Änderungsbeschuß (12/91) wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan "Lindenweg" in seiner räumlichen Ausdehnung vergrößert (11,3ha), in zwei Bauabschnitte geteilt und die Hinweise der unteren Raumordnungsbehörde eingearbeitet. Der Plan wurde öffentlich ausgelegt und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Abstimmungsgespräche mit der höheren Verwaltungsbehörde und der oberen Raumordnungsbehörde (01+02/92) ergaben die formale Notwendigkeit, das Planungsgebiet in zwei unabhängige Vorhaben- und Erschließungspläne zu teilen:

Der Vorhabenträger "Interessengemeinschaft Schwante Lindenweg GbR" zeichnet für die Realisierung des "Lindenweg I" bis 1998 verantwortlich (vgl. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.05.93).

"Lindenweg I" wurde am 26.01.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und am 21.07.93 von der höheren Verwaltungsbehörde mit Maßgaben genehmigt.

Am 18.05.93 beschloß die Gemeindevertretung die Umwidmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg II" in einen Bebauungsplan zur Deckung eines dringlichen Wohnbedarfs der Bevölkerung nach BauGB-MaßnahmenG.

Die Erschließung ist durch einen Erschließungsvertrag zu sichern.

Der geänderte Entwurf und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes "Lindenweg II" wurden auf der Sitzung am 18.05.93 beschlossen, der Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 07.06.93 bis 10.07.93 erneut öffentlich ausgelegt, am 21.06.93 ein Erörterungstermin als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §2 Abs.2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt und den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum geänderten Planentwurf Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden in die Abwägung vom 16.11.93 eingestellt. Die Satzung wurde ebenfalls am 16.11.93 beschlossen. Der Beschlußtext wies jedoch inhaltliche Mängel auf, so daß er am 01.09.94 wiederholt und dabei korrigiert wurde. Mit demselben Beschluß wurden die Angaben zu den Flurstücksnummern richtiggestellt. Das geschah in Absprache mit dem LBBW. Durch die Korrektur sind keine Dritten betroffen.

Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes wurde auf Anraten des LBBW zurückgezogen: die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 07.06.93 - 10.07.93 war fehlerhaft erfolgt. Die Auslegung wird nunmehr wiederholt und hierzu zwei Änderungen vorgenommen:

- Die Mindestgröße der Grundstücke wird von 750m² auf 650m² reduziert.
- Der Grünordnungsplan wird in seinen textlichen Festsetzungen 1.1, 2, 4 + 5 präzisiert.

4. Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von bestehenden oder geplanten Nutzungen oder Festsetzungen nicht berührt. Das Planungsgebiet wird im Norden durch den - teilweise verrohrten - Meliorationsgraben, im Süden und Westen durch den Amalienfelder Weg und die hinteren Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung am Amalienfelder Weg und Lindenweg, sowie im Osten durch die Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg I" begrenzt.

Die Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt und liegt zur Zeit brach.

Der Geltungsbereich umfaßt 9 Flurstücke. Alle Eigentümer haben in notarieller Form zugesichert, ihre Grundstücke dem Planungsziel "Wohnbebauung" zuzuführen und sich eines Erschließungsträgers zu bedienen.

Detaillierte Angaben zu Bodenbeschaffenheit, Pflanzen- und Tierwelt sind den Erläuterungen zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

5. Planung

5.1 Leitsätze

In Fortführung und Erweiterung des Planungsansatzes zum "Lindenweg I", ist auch beim "Lindenweg II" der Grundgedanke der Planung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und hier vor allem die grundgesetzlich gewünschte Eigentumsbildung und Bauplatzbeschaffung. Im Land Brandenburg und vor allem im Einzugsbereich Berlins steht ein dringlich zu deckender Wohnungsbedarf außer Frage. In den Gemeinden wie Schwante bietet sich nun die Chance, Eigenheime auf unterschiedlich großen Grundstücken (ca. 650-1500m²) zu erbauen. Gegenüber der Baulandbereitstellung und Errichtung von Wohnungen muß in diesem Falle eine weitere landwirtschaftliche Nutzung oder eine geringfügige Beeinträchtigung der Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt zurückstehen. Gemäß BauGB-MaßnahmenG soll dem fehlenden Wohnbedarf besonderes Gewicht bei der Aufstellung der Bauleitplanung und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange verliehen werden, dies geschieht auch hier in der Abwägung.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Flächen mit einem hohen ökologischen Wert (siehe Grünordnungsplan), so daß das Gebiet entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der gemeindlichen Entwicklungskonzeption für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden kann.

Die notwendigen Eingriffe werden minimiert, soweit sie jedoch trotzdem unvermeidbar sind, werden sie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Der Bebauungsplan setzt eine aufgelockerte individuelle Einzelhausbebauung mit überbaubaren Flächen, Bauweise und Geschossigkeit fest. Eine in Verbindung mit der Grundstücksgröße großzügige GFZ läßt unterschiedliche Hausgrößen und -typen zu.

Das Planungsgebiet umfaßt	64.065m ²	
davon entfallen auf		
Verkehrsflächen	4.980m ²	(7,80%)
öffentliche Grünflächen	3.565m ²	(5,60%)
öffentliche Grünfläche mit		
Kinderspielplatz	2.535m ²	(3,90%)
private Grundstücke	52.985m ²	(82,70%)
Anzahl der Grundstücke, voraussichtlich	62	

Daraus ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 10 WE/ha, sowie eine zulässige Geschoßfläche von 15.895m² (bei einer GFZ von 0,3).

5.2 Infrastruktur

Verkehr:

Die Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg I" wurde so projektiert, daß Teile des Bebauungsplans "Lindenweg II" über die Straßen des "Lindenweg I" an den Lindenweg angebunden werden können. Eine weitere Schleife mit Stichstraßen erschließt das Planungsgebiet vom Amalienfelder Weg her. Die Anbindung an die Straßen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg I" ist im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichergestellt.

Die Erschließungsstraßen im Gebiet werden als befahrbare Wohnwege nach dem Mischprinzip (vgl. EAE85: AW1) angelegt, um eine Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer möglichst weitgehend miteinander verträglich zu gestalten. Alle Grundstücke können direkt angefahren werden und nehmen den größten Teil des ruhenden Verkehrs auf (5m Stauraum zur Straße und vorhandener Bebauungsgrenze). An den Stichstraßen sind Wendepunkte geplant.

Parkmöglichkeiten für Besucher und Lieferverkehr befinden sich auf den befahrbaren Wohnwegen.

Im Sinne einer Verkehrsberuhigung durch das Mischungsprinzip werden vorübergehende Einengungen der Fahrbahnen bewußt in Kauf genommen.

Eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Lindenweg-Bahnlinie Velten/Kremmen-B273 hat ergeben, daß der bestehende und neu anzusetzende Verkehr insgesamt als mäßig einzuordnen ist.

Solange die Deutsche Reichsbahn keine Änderungen an der Bahnlinie (Pendelfrequenz, Streckenausbau) vornimmt, ist die Ausstattung des Knotenpunktes ausreichend.

Ein vom Straßenverkehr unabhängiges Fußwege- und Grünnetz durchzieht das Planungsgebiet, bindet das Gebiet "Lindenweg I" ebenso wie "Lindenweg II" an den Graben und die freie Landschaft im Norden an.

Grünflächen:

Eine ca. 2.270m² große öffentliche Grünfläche am Graben und eine ca. 2.555m² große Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz werden nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes gestaltet; desgleichen die übrigen öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen. Der Kinderspielplatz soll nicht nur von den Kindern aus dem neuen Planungsgebiet "Lindenweg I+II" genutzt werden, sondern von allen Kindern im Siedlungsbereich Lindenweg und Amalienfelder Weg.

Abwasser:

Bis Ende 1994 ist mit einem Anschluß der Gemeinde Schwante an die geplante Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kremmen zu rechnen.

Wasser, Strom:

werden an die vorhandenen Ringleitungen bzw. im Zusammenhang mit dem Aufbau des Leitungsnetzes angeschlossen.

5.3 Fachplanungen

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan "Lindenweg II".

Die Ausbauplanung für die technische Infrastruktur ist Bestandteil des Erschließungsvertrages, der zwischen Gemeinde und Erschließungsträger abzuschließen ist.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Verkehr:

Die Auswirkungen auf den Knotenpunkt: Anschluß des Lindenweges an die Bundesstraße 273 mit der Überquerung der Bahnlinie nach Kremmen sind bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan "Lindenweg" mit den zuständigen Fachbehörden erörtert und die Ergebnisse in die Abwägung eingestellt worden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des Verkehrsflusses nicht notwendig.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz:

Die Bebauung "Lindenweg I+II" läßt die Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet mit dem natürlichen Abschluß des Grabens als eindeutige Grenze enden. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist von der Gemeinde Schwante nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da dieses Gebiet auf der Gemarkung Kremmen liegt.

Bei der Wohnbau- und Ausweisung durch den Bebauungsplan "Lindenweg II" werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt. Durch die Ausweisung und Gestaltung von Grünflächen, Kinderspielplatz, Fußwegenetz, grünordnerischer Gestaltung der Verkehrswege und der besonderen Berücksichtigung des Meliorationsgrabens werden die erforderlichen Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen. Nähere Angaben dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.3 Denkmalschutz:

Es besteht kein Verdacht auf Bodendenkmale. Die Auflagen der zuständigen Fachbehörde werden vor und bei den Baumaßnahmen berücksichtigt.

6.4 Immissionsschutz:

Es ist abzusehen, daß von der bzw. auf die neue Wohnbebauung keine schädlichen Aus- bzw. Einwirkungen gegeben sind. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen im Planungsgebiet ist sichergestellt, daß die erforderlichen Schallschutzwerte durch den Quell- und Zielverkehr nicht überschritten werden. Am Kinderspielplatz werden durch Geländemodellierung und Pflanzungen Schutzmaßnahmen für die umliegenden Nachbarn ergriffen.

6.5 Bodenordnung:

Eine Umlegung nach den §§45 ff. BauGB ist nicht notwendig, da die Grundstückseigentümer eine freiwillige Umlegung in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger vereinbart haben. Im Bereich des Grabens wird durch Eintragung von Baulasten in das Grundbuch sichergestellt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden und eine Bewirtschaftung des Grabens erfolgen kann.

6.6 Kosten:

Überschlägig lassen sich für die Anlage von Straßen, Grünfläche und Leitungsnetz Kosten von DM 1,9 Mio einschließlich Projektierung anführen. Nach §124 BauGB in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.93 wird zwischen Gemeinde und dem Erschließungsträger, der A.B.A.S.O. GmbH, ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten der Erschließung zu 100%, ebenso wie die Kosten der städtebaulichen Planung (§6 Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz).

Die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen, Kinderspielplatz) gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

6.7 Realisierung:

Wie von der oberen Raumordnungsbehörde gefordert, hebt der Bebauungsplan "Lindenweg II" auf eine der Bebauung "Lindenweg I" zeitlich nachgeordnete Realisierung ab. Der größte Teil der Bebauung "Lindenweg I" wird bis Ende '94 entstanden sein, eine Bebauung in "Lindenweg II" ist frühestens ab Frühjahr '95 möglich.

November 1994
AfS - Öller

2. Begründung und Erläuterung der 4. Planänderung des Bebauungsplanes „Lindenweg II“, Gemeinde Schwante, Amt Oberkrämer

2.1 Erfordernis der Planänderung

Um einzelne Grundstücke im Plangebiet baulich besser zweckentsprechend nutzen zu können, sind Änderungen am Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus haben sich einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes als schwer handhabbar, widersprüchlich bzw. nicht hinreichend eindeutig und rechtssicher erwiesen. Deshalb soll in einem Änderungsverfahren gem. §2(4)BauGB der Bebauungsplan geändert werden. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen des Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

2.2 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

2.2.1 Darstellung des bisherigen Verfahrens seit Plangenehmigung

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Lindenweg II“ war in der Fassung vom 18.05.1994 mit Datum vom 09.03.1995 durch das LBBW genehmigt worden.

Gem. §13(1) BauGB wurden folgende Änderungen zum Bebauungsplan beschlossen:

1. Änderung

Datum: 01.04.1996

Beschluß-Nr.: SC 154/96

Anhebung des Straßenniveaus innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 0,2 m bis 0,6 m über dem jetzigen Gelände.

2. Änderung

Datum: 21.11.1996

Beschluß-Nr.: SC 183/96

Änderung der textlichen Festsetzung Punkt 1.3 (Größe der Grundstücke)
Mindestmaß zuvor 650 m², geändert in 600 m²
Höchstmaß zuvor 1330 m², geändert in 3000 m².

3. Änderung

Datum: 03.06.1997

Beschluß-Nr.: SC 214/97

Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Grundstücken 80, 81, 82, 83, 84 und 85. Es wurde festgelegt, daß die überbaubare Grundstücksfläche um 6m zu der hinteren Grundstücksgrenze erweitert wird.

Es wurde folgender Abweichung zum Bebauungsplan durch Beschluß zugestimmt:

Datum: 13.02.1997

Beschluß-Nr.: SC 200/97

Für das Flurstück 84 wurde einer Abweichung von der Festsetzung Punkt 1.4 insoweit zugestimmt, daß die Ausrichtung des zu errichtenden Gebäudes nicht parallel zu den eingezeichneten Bebauungsgrenzen zu erfolgen hat.

2.2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Raumordnungsbehörde hatte dem bisherigen Bebauungsplan zugestimmt. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestanden seitens der Raumordnungsbehörde keine Bedenken.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung einschließlich der Erschließungsanlagen ist teilweise realisiert.

Ein Flächennutzungsplan besteht nicht, der Bebauungsplan war als „vorzeitiger Bebauungsplan“ nach §8(4) BauGB aufgestellt worden.

Da der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Änderung nicht berührt werden, ist davon auszugehen, daß die Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird. Da zum erfolgreichen Abschluß der baulichen Entwicklung des Plangebietes die Änderung des Bebauungsplanes dringend erforderlich ist, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls gemäß §8(4) BauGB.

2.2.4 Bisherige naturschutzrechtliche Festsetzungen, Grünordnung

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld unterliegen keinerlei naturschutzrechtlicher Sicherung (LSG, NSG, FND, ND, SG).

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan wurde gemeinsam mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan genehmigt und ist mit diesem inkraftgetreten.

2.3 Darlegung und Begründung der Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lindenweg II“, Schwante im Rahmen der 4. Planänderung in der Fassung vom 28.05.1998

*(Die zu ändernden Festsetzungen sind kursiv und unterstrichen dargestellt)
(Die Erläuterung und Begründung der Änderung ist kursiv dargestellt.)*

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, BauNVO)

zu 1. Bauliche Nutzung

zu 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

WA, 1 Vollgeschoß, GRZ=0,2 / GFZ=0,3 (§4 und 16 BauNVO)

zu 1.2 Bauweise

offen gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 Abs.2 BauNVO

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

zu 1.3 Größe der Grundstücke

Mindestmaß: 650m², Höchstmaß: 1.330m² (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Diese Festsetzung wird gestrichen.

Begründung:

Die Tiefe der Grundstücke ist durch die Siedlungsstruktur festgelegt. Durch die Festsetzung einer GRZ und GFZ sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baustreifen) in Verbindung mit der festgesetzten offenen Bauweise und der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ist ein Rahmen für die Größe der Grundstücke bereits indirekt gesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Grundstücksgröße schafft einen weiteren Zwangspunkt, der für die städtebauliche Ordnung nicht erforderlich ist, die Möglichkeiten der Grundstücksteilung jedoch einschränkt. Auch die am 21.11.1996 mit Beschluß-Nr.: SC 183/96 beschlossene Änderung der textlichen Festsetzung (1.3 Größe der Grundstücke: Mindestmaß zuvor 650 m², geändert in 600 m²; Höchstmaß zuvor 1330 m², geändert in 3000 m²) zeigt, daß hier ein Änderungsbedarf besteht. Trotzdem der Spielraum erheblich erweitert wurde, ist er jedoch nicht ausreichend, was folgendes Beispiel zeigen soll:

Beispielgrundstück (30m tief, 20m breit, 600m² groß) wird bei GRZ 0,2 mit einem Einfamilienhaus mit 120 m² Grundfläche (10m x 12m) bebaut. Diese Bebauung wäre zulässig. Ebenfalls zulässig sind lt. Bebauungsplan Doppelhäuser. Ein Doppelhaus von gleicher Größe (je Hälfte 6m x 10m, zusammen 120m²) auf dem gleichen Grundstück mit GRZ ebenfalls 0,2 hätte die gleiche städtebauliche Wirkung wie das zuvor beschriebene Einfamilienhaus. Die für das Doppelhaus erforderliche Grundstücksteilung wäre jedoch nicht zulässig, da die Grundstücke je Doppelhaushälfte nur 300m² groß wären.

Die Festsetzung einer Obergrenze ist städtebaulich ebenfalls nicht zu begründen.

zu 1.4 Stellung baulicher Anlagen

Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel zu den eingezeichneten Bebauungsgrenzen zu errichten. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

zu 2. Nebenanlagen

im Sinne des 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit nachbarlicher Zustimmung zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Diese Festsetzung wird gestrichen.

Begründung:

Die Belange des Nachbarschaftsschutzes bezüglich der Errichtung von Nebengebäuden regelt das Bauordnungsrecht und das Nachbarschaftsrecht hinreichend. Die Festsetzung schafft keine einheitliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Nebenanlagen aus städtebaulichen Gründen.

zu 3. **Garagen**

Garagen sind auf den überbaubaren Flächen anzuordnen und in massiver Bauweise zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von ca. 5m freizuhalten.

Die Festlegung zur „massiven Bauweise“ wird in Erfüllung der Maßgabe 2 der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das LBBW vom 14.04.1999 gestrichen.

Die Festlegung zum Stauraum ist städtebaulich nicht begründet und kann deshalb entfallen.

zu 4. **Verkehrsflächen**

(Dieser Punkt war im Zuge der Genehmigung des Bebauungsplanes bereits gestrichen worden.)

zu 5. **Natur- und Landschaftsschutz**

zu 5.1 Pflanzgebote

Im Abstand von 5 m zum Graben ist eine Bepflanzung mit landschaftstypischen Gehölzen vorzunehmen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Fläche zwischen Bepflanzung und Graben ist von Bepflanzung freizuhalten.

Die Festsetzung ist unkonkret. Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes ist der Abstand von 5 m zwischen Graben und Bepflanzung nicht erforderlich.

Sie wird durch eine konkrete Festsetzung gem. 5.2 (**Pflanzgebote im Bereich des Grabens: Im Bereich des Grabens sind 6 Stck. Alnus glutinosa (Erle) zu pflanzen.**) ersetzt.

zu 5.2 Grünordnungsplan

Die Hinweise und Maßgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Die Festsetzung wird gestrichen.

Begründung: Diese Festsetzung ist gem. §9 BauGB nicht möglich.

Aus der Formulierung ist zu entnehmen, daß die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan relevant sind. Deshalb werden sie in den Bebauungsplan übernommen, sofern gem. §9 BauGB hierzu die Möglichkeit besteht und sie mit der (teilweise bereits realisierten) städtebaulichen Planung vereinbar sind und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt wurden.

Erforderlichenfalls wurden die Festsetzungen konkretisiert bzw. angepaßt. Festsetzungen, zu denen bereits Regelungen in der Bauordnung enthalten sind, (z.B. Anlage von Kinderspielflächen, gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) wurden nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Es werden folgende Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan übernommen:

Pflanzgebote (§9(1)25.a)BauGB)

Pflanzgebote für Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraßen sind 23 Laubbäume zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Betula pendula „Fastigiata“	Säulenbirke
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzgebote im Bereich des Grabens

Im Bereich des Grabens sind 6 Stck. *Alnus glutinosa* (Erle) zu pflanzen:

zu 5.3 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, ggf. über Speicherbehälter (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung wird gestrichen.

Begründung: Diese Festsetzung ist gem. §9 BauGB nicht möglich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB und §89 BbgBO)

zu 7. Doppelhäuser

Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind nur in gleicher Bauweise, Höhe, Material und Farbwahl zulässig (§89(1) Nr.1 BbgBO).

zu 8. Vorgärten

Die Flächen zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baugrenze dürfen nicht versiegelt werden und müssen gärtnerisch gestaltet werden. (§83 Abs.1 Nr.4 BauO).

Die Festsetzung wird gestrichen.

Begründung:

Die gärtnerische Gestaltung von nicht bebauten Flächen regelt bereits §9 BbgBO.

2.4 Erläuterung und Begründung der Änderung der Planzeichnung im Rahmen der 4. Planänderung

Die mit ① gekennzeichneten Baufelder wurden so verändert, daß auf den zuvor ca. 60m tiefen Grundstücken mit mittiger Bebauung nun eine vordere und eine hintere Bebauung ermöglicht wird.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,2, die zuvor auf diesen Grundstücken kaum realisierbar war, ist nun auch auf diesen Grundstücken nutzbar. Bei zuvor z.B. 60m X 20m = 1.200 m² großen Grundstücken müßte ein Gebäude, welches die GRZ 0,2 ausnutzt, eine Grundfläche von 240m² haben. Diese Grundfläche ist für ein Einzel- bzw. Doppelhaus i. d. R. nicht erforderlich. Ein derart großes Gebäude würde sich möglicherweise auch nicht gut in die übrige Bebauung einfügen.

Deshalb wird der zuvor 18m tiefe Baustreifen, der mittig auf dem Grundstück lag, durch zwei Baustreifen von 15m bzw. 12 m Tiefe ersetzt, die im vorderen bzw. hinteren Teil der betreffenden Wohnbaufläche liegen. Die Erschließung wird durch die Festsetzung von Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert, über welche nach Möglichkeit jeweils 2 Grundstücke erschlossen werden.

Um auch die Interessen der Nachbarn von vornherein zu berücksichtigen, wurden die Baugrenzen zu den bereits bebauten Grundstücken so festgelegt, daß der Abstand zu den betreffenden Grundstücksgrenzen jeweils deutlich größer ist als er gemäß Bauordnung erforderlich wäre.

Eine Beeinträchtigung im Sinne des Nachbarschaftsrechtes entsteht durch die Änderung der Baugrenzen grundsätzlich nicht, da Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den betreffenden Grundstücksgrenzen gemäß Bauordnungsrecht bereits bisher grundsätzlich zulässig waren und es auch, (unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes) weiterhin bleiben.

Die mit ② gekennzeichneten Baufelder wurden gemäß der mit Beschluß-Nr.: SC 214/97 vom 03.06.1997 beschlossenen 3. Änderung dargestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist um 6m zu der hinteren Grundstücksgrenze hin erweitert worden.

2.5 Auswirkungen der Planänderung

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen sind keine wesentlichen Änderungen bzw. redaktioneller Natur. Sie berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Eine wesentliche Änderung ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Baufeldern ① und ②. Da jedoch Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, ist nicht von einer Vergrößerung des Eingriffes in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes auszugehen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke im Sinne des Nachbarschaftsrechtes ist aus gleichem Grund nicht zu befürchten.

Die Voraussetzungen für die Grundstücksteilung werden durch die Festsetzung hinterer Baufelder verbessert. Die Grundstücksteilung selbst ist gem. §9 BauGB im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Es können nach erfolgter Planänderung 7 Grundstücke mit je ca. 600 m² zusätzlich parzelliert werden. Zuvor wären die betreffenden Grundstücke jeweils ca. 1200 m² groß gewesen.

Die Auswirkungen des gesamten Bebauungsplanes werden sich gegenüber der bisher genehmigten und bereits teilweise realisierten Fassung nicht wesentlich verändern.

3. Hinweise

3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Deutsche Bahn AG

Der Streckenabschnitt der Deutschen Bahn-AG (DB-AG) von Hennigsdorf nach Kremmen wird derzeit umgebaut und für einen Zugverkehr mit höheren Geschwindigkeiten als bisher vorbereitet.

Entsprechend dem Nahverkehrsplan des Landes Brandenburg für den Schienenpersonennahverkehr wird der „Prignitz-Express“ diesen Abschnitt befahren.

Weitere Anbindung an den ÖPNV

Von der Gemeinde Schwante aus bestehen Busverbindungen in die benachbarten Gemeinden und Mittelzentren (Oranienburg, Neuruppin)

3.2 Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmalpflegerische Belange werden ebenfalls nicht berührt,

Hinweise zu den Bauarbeiten

a) Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073/4) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (Tel.03301/601351) anzuzeigen

b) Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

c) Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

3.3 Hinweise zum Immissionsschutz

Es besteht ein Verbot des Neuanschlusses von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- oder Betriebseinheit. Ausnahmen erteilt auf Antrag der Landkreis Oberhavel, Umweltamt.

In mehr als 200m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Regionalbahnstrecke der Deutschen Bahn-AG (DB-AG) von Hennigsdorf nach Kremmen (Kremmener Bahn). Durch den Zugverkehr können zeitweise Geräuschbelästigungen auftreten. Durch das Amt für Immissionsschutz wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange jedoch bestätigt, daß gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes bestehen.

3.4 Kampfmittelbelastung, Munitionsbergung

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o.g. Vorhabens nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.


Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muß gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

3.5 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß den geltenden rechtlichen Bestimmungen zu versickern, bzw. dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben ist ohne wasserrechtliche Genehmigung nicht zulässig.

Birkenwerder, 06.05.1999


A. Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes werden wie folgt aktualisiert:

§233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. JG 1997 Teil I Nr.83 vom 18. Dezember 1997) i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049) und
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 6222), geändert durch Sechstes Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze (6. VerGOÄndG) vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)

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

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lindenweg II“, Schwante
4. Planänderung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, BauNVO)

1. **Bauliche Nutzung**

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**

WA, 1 Vollgeschoß, GRZ=0,2 / GFZ=0,3 (§4 und 16 BauNVO)

1.2 **Bauweise (§9(1)2. BauGB)**

offen gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 Abs.2 BauNVO
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 **Stellung baulicher Anlagen (§9(1)2. BauGB)**

Die wesentlichen Gebäudekanten des Hauptbaukörpers sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingezeichneten Bebauungsgrenzen zu errichten. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. **Garagen (§9(1)4. BauGB)**

Garagen sind auf den überbaubaren Flächen anzuordnen.

3. **Anpflanzen von Bäumen (§9(1)25.a) BauGB)**

3.1 **Anpflanzen von Straßenbäumen**

Entlang der Erschließungsstraßen sind 23 Laubbäume zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Betula pendula „Fastigiata“	Säulenbirke
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

3.2 **Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken**

a) Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je 200m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 50% der Laubbäume müssen Obstbäume sein.

b) innerhalb der Flächen

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs im Bereich des Grabens

Auf den Flurstücken 92, 93, 94, 95, 81 und 82 ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs im Bereich des Grabens je Flurstück 1 Stck. *Alnus glutinosa* (Erle) zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind auf die Zahl der notwendigen Pflanzungen gem. 3.2.a) anzurechnen.

LEGENDE

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



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

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

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 und §20 BauNVO)

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 und §19 BauNVO)

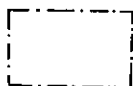
0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 und §20 BauNVO)

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

O OFFENE BAUWEISE (§22(1) BauNVO)

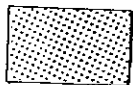


EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)



ÜBERBAUBARE FLÄCHEN INNERHALB DER BAUGRENZEN
(§23(1) und (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB)

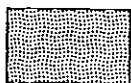


STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

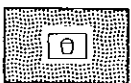


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN



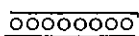
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)



ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ

ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

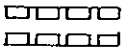


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9(1)Nr.25a BauGB)

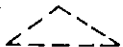
WEITERE NUTZUNGEN



MIT GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT SOWIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DES WASSER- UND BODENVERBANDES „SCHNELLE HAVEL“ ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9(1)Nr.21 BauGB)



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER EIGENTÜMER, NUTZER UND BESUCHER DER JEWEILS ANGRENZENDEN FLURSTÜCKE ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9(1)Nr.21 BauGB)



SICHTFELDER; VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN (§9(1)Nr.10 BauGB)



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

ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES; VORGENOMMEN IN DER 4. PLANÄNDERUNG



GEÄNDERTE BAUFELDER

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE



VORHANDEN FLURSTÜCKSNUMMER



VORHANDENES GEBÄUDE

WA I
0,2 (0,3)
0



BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG II“ DER GEMEINDE SCHWANTE
- Ausschnitt aus der Planzeichnung (geänderter Bereich) -

Planungsphase: **- Satzung -** M: 1:1.000
 4. Planänderung vom 28.05.1998
 des mit Datum vom 09.03.1995 genehmigten Bebauungsplanes
 mit Erfüllung der Maßgaben und der Auflage gemäß Genehmigungsschreiben
 des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen
 des Landes Brandenburg vom 14.04.1999

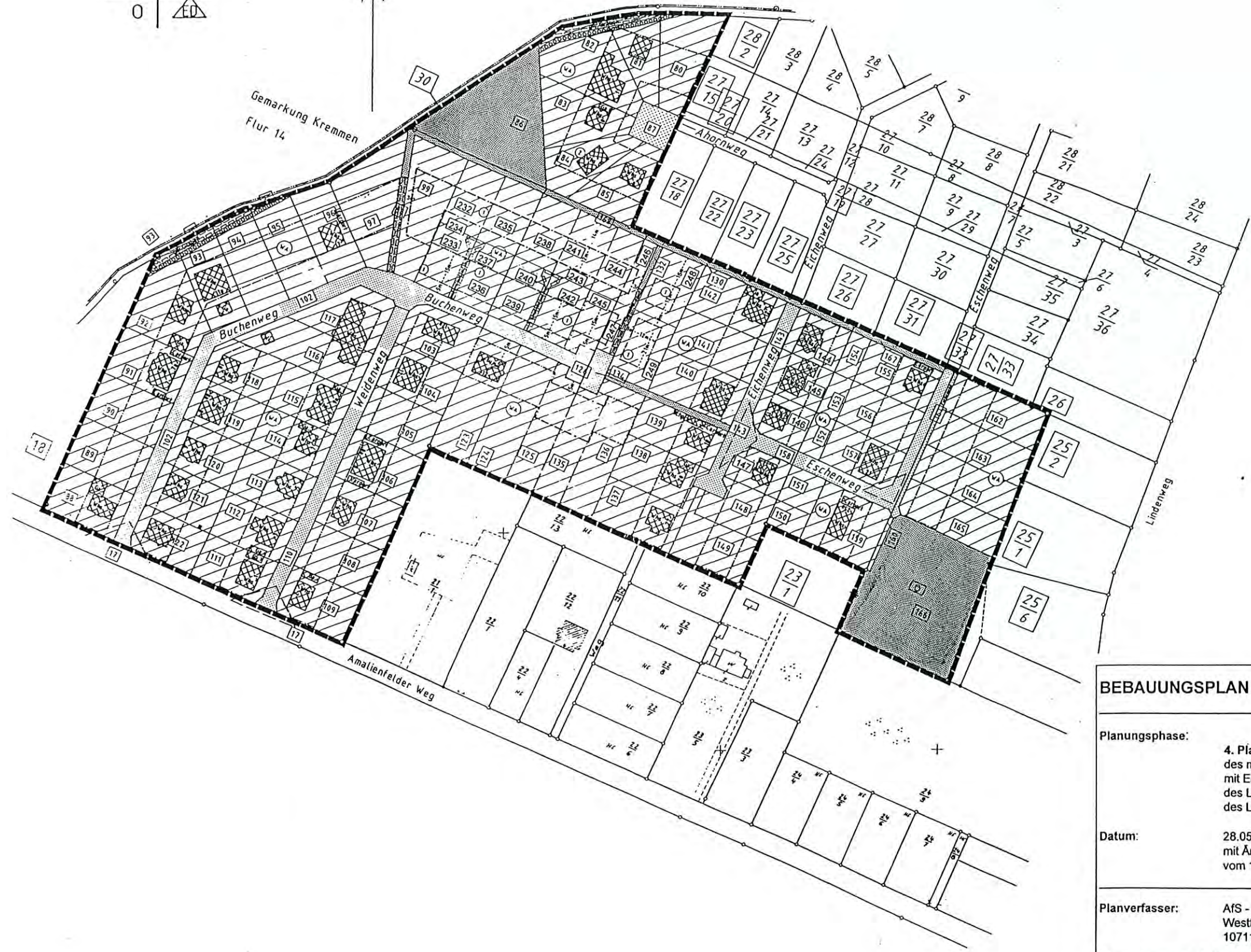
Datum: 28.05.1998
 mit Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung Schwante
 vom 14.06.1999

Planverfasser: AFS - Arbeitsgemeinschaft für Stadtentwicklung
 Westfälische Str. 37
 10711 Berlin

Planverfasser der 4. Änderung des Bebauungsplanes:
 Dipl. Ing. Anke Ludwig, -Architektin-
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A
 Planungsbüro Ludwig Lindenallee 6
 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916, Fax: 03303/502917



WA	I
0,2	0,3
0	ED



Gemarkung Kremmen
Flur 14

BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG II“ DER GEMEINDE SCHWANTE

Planungsphase: **- Satzung -** M: 1 : 2.000
4. Planänderung vom 28.05.1998
 des mit Datum vom 09.03.1995 genehmigten Bebauungsplanes
 mit Erfüllung der Maßgaben und der Auflage gemäß Genehmigungsschreiben
 des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen
 des Landes Brandenburg vom 14.04.1999

Datum: 28.05.1998
 mit Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung Schwante
 vom 14.06.1999

Planverfasser: AfS - Arbeitsgemeinschaft für Stadtentwicklung
 Westfälische Str. 37
 10711 Berlin

Planverfasser der 4. Änderung des Bebauungsplanes:
 Dipl. Ing. Anke Ludwig, -Architektin-
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A
 Planungsbüro Ludwig Lindenallee 6
 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916, Fax: 03303/502917

