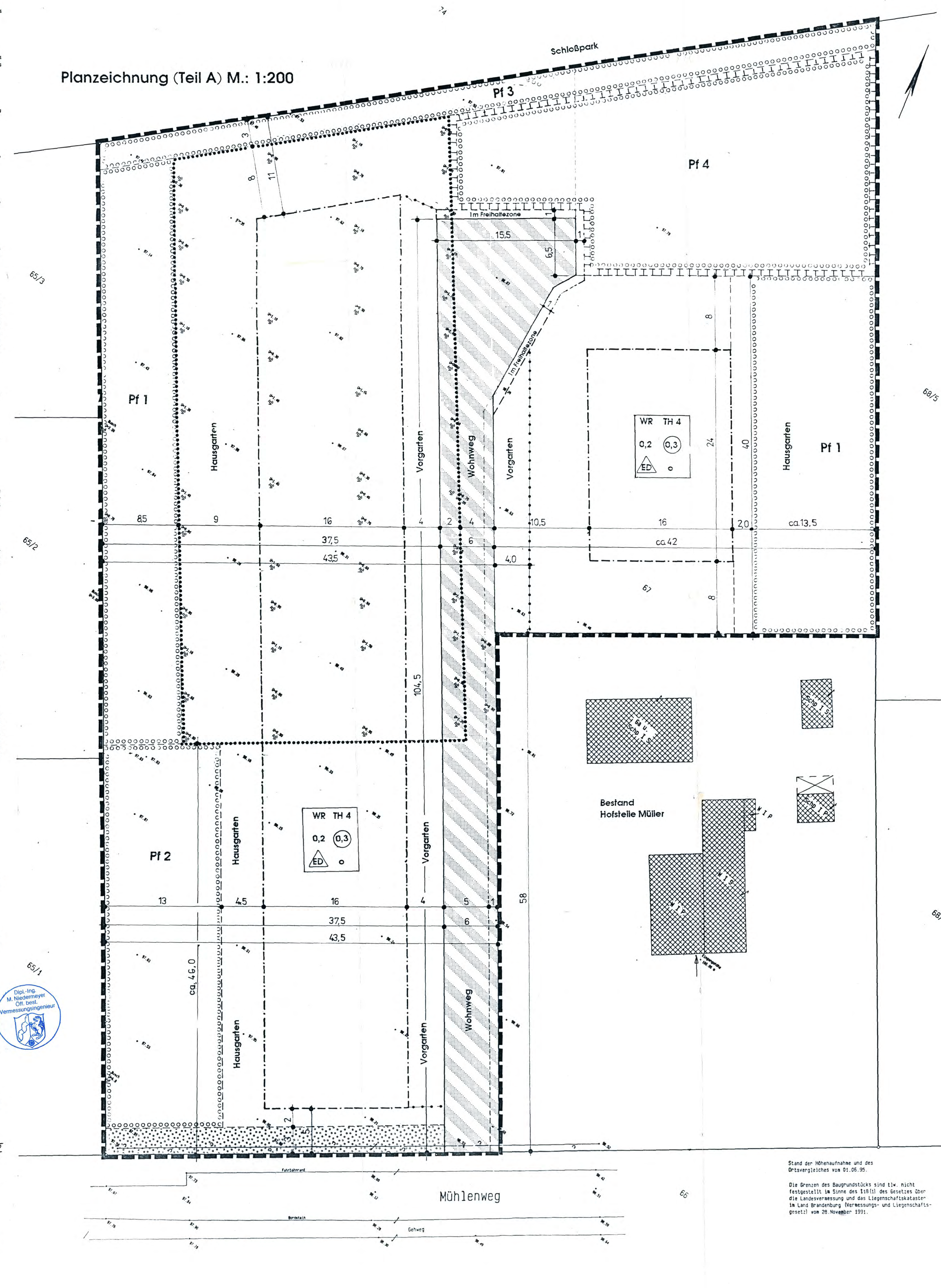


Verfahrensvermerke:

- Die Gemeindevertretung von Schwante hat in ihrer Gemeindeversammlung am 6.4.1994 mit Beschluß-Nr. SC 27/94 beschlossen für das Gebiet "Gemarkung Schwante, Flur 6, Teilstück des Flurstück 67 einen B-Plan aufzustellen.
- Die Gemeindevertretung von Schwante hat in ihrer Gemeindeversammlung am 1.9.1994 mit Beschluß-Nr. SC 58/94 beschlossen den Geltungsbereich des B-Plan "Wohnanlage Schwante/Mühlenweg 7" auf das Grundstück Gemarkung Schwante, Flur 6, Flurstück 67 zu erweitern.
- Mit Anträgen vom 28.6.1994 hat die Gemeinde Schwante beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung die Anlage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 24a Abs. 1 Pat. 1 B-Plan genehmigt.
- Mit Anträgen vom 28.6.1994 hat die Gemeinde Schwante beim Landkreis Oberhavel die kreisplanische Anlage genehmigt.
- In der Gemeindeversammlung am 1.9.1994 wurde der B-Plan "Wohnanlage Schwante/Mühlenweg 7" im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in einer öffentlichen Gemeindeversammlung erläutert und diskutiert.
- Die Gemeindevertretung hat am 1.9.1994 den Entwurf des B-Plan "Wohnanlage Schwante/Mühlenweg 7" und den Entwurf des Grünordnungsplanes (GOP) zum B-Plan "Wohnanlage Schwante/Mühlenweg 7" geprüft und mit Beschluß-Nr. SC 59/94 zur Auslegung bestimmt. Die Begründung des B-Plan wurde gebilligt.
- Der Entwurf des B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A) und dem dazu gehörigen GOP mit dessen sachlichen und textlichen Festsetzungen (Teil B), dem dazu gehörigen Erläuterungsbericht sowie die Begründung zum B-Plan haben in der Zeit vom 12.9.1994 bis 17.10.1994 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7.15 - 12.00 Uhr, Dienstag von 7.15 - 12.00 und 13.00 - 18.30 Uhr und Freitag von 7.15 - 13.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Bauraum des Amtes Eichstätt ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß während dieser Auslegungsfrist jedermann Gelegenheit zur Erläuterung der Planung hat und Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorzubringen vorgeschrieben werden können, in der Zeit vom 2.9.1994 bis zum 18.10.1994 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 5.9.1994 (siehe gesonderte Auflistung gemäß §§ 4 und 2 BauGB) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Grünordnungsplanung zum B-Plan "Wohnanlage Schwante/Mühlenweg 7" wurde mit Schreiben vom 5.9.1994 der Fachbehörde zur Stellungnahme gemäß § 9 Abs. 1 Vordruck 108/94 zur Stellungnahme vorgelegt.
- Das Landesamt für Bauwesen, Bautechnik und Wohnen in Potsdam und das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg am 11.9.1994 die Genehmigung der TOB im Bauleitungsverfahren mit Schreiben vom 5.9.1994 über die Planungsabsicht erteilt.
- Die Gemeindevertretung von Schwante hat die TOB öffentlich zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen TOB-Beteiligung gemäß § 4 BauGB (V.m. § 2 Abs. 2 BauGB) die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9.3.1995 geprüft und abgewogen, Beschluß-Nr. SC 96/95. Das Ergebnis wurde den entsprechenden Trägern mit Schreiben vom 13.3.1995 mitgeteilt.
- Mit Schreiben vom 21.12.1994 wurde ein Antrag auf Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 34 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG) für ein nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop bei der zuständigen Behörde gestellt.
- Der B-Plan wurde aufgrund der Auslegung und förmlichen TOB-Beteiligung geändert und ergänzt, dadurch mußte er gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut ausgestellt werden. Mit Beschluß-Nr. SC 96/95 vom 9.3.1995 hat die Gemeindevertretung Schwante beschlossen, den aufgrund der Abwägung geänderten und ergänzten Entwurf des B-Plan erneut öffentlich gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz auszustellen.
- Der 2. Entwurf des B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung zum B-Plan haben in der Zeit vom 28.3.1995 bis 11.4.1995 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7.15 - 12.00 und 13.00 - 18.30 Uhr, Dienstag von 7.15 - 12.00 und 13.00 - 18.30 Uhr und Freitag von 7.15 - 13.30 Uhr nach § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich im Bauraum des Amtes Eichstätt ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß während dieser Auslegungsfrist jedermann Gelegenheit zur Erläuterung der Planung hat und zu dem Änderungen und Ergänzungen Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorzubringen vorgeschrieben werden können, in der Zeit vom 20.3.1995 bis zum 20.4.1995 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
- Mit Schreiben vom 17.3.1995 wurden die TOB und Nachbargemeinden von der erneuten Auslegung unterrichtet.
- Die Festsetzungen des überarbeiteten GOP wurden in den B-Plan vollständig übernommen.
- Die Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 34 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG) für ein nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop wurde mit Beschluß Nr. 44/1995 vom 15.4.1995 erteilt.
- Die Gemeindevertretung von Schwante hat die nach der zweiten öffentlichen Auslegung und TOB-Beteiligung zu den Änderungen und Ergänzungen vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.7.1995 geprüft und mit Beschluß-Nr. 114/95 abgewogen. Das Ergebnis wurde den entsprechenden Trägern öffentlich mit Schreiben vom 1.8.1995 mitgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand am 03.08.95 der geometrischen Abmessungen der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.7.1995 von der Gemeindevertretung Schwante beschlossen, die Begründung zum B-Plan wurde von der Gemeindevertretung Schwante gebilligt.
- Die Genehmigung dieses B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.1995 AZ: CHV 06-91/95 vorbehaltlich des Ergebnisses der Erfüllung der aufgeführten Möglichkeiten erteilt.
- Die Satzung wurde überarbeitet und ein Bebauungsplan der Gemeindevertretung Schwante, Beschluß-Nr. SC 43/95 vom 23.11.95 gefaßt.
- Die Satzung zum B-Plan "Wohnanlage Schwante 7, Mühlenweg 7", bestehend aus Planzeichnung mit den zeichnerischen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.1995 AZ: CHV 06-91/95 genehmigt.
- Die Erfüllung der Genehmigung des B-Plan wurde der Stelle, an der der Plan aufgestellt wurde, während der Bauarbeiten mitgeteilt.
- Die Erfüllung der Genehmigung des B-Plan wurde der Stelle, an der der Plan aufgestellt wurde, während der Bauarbeiten mitgeteilt.

Planzeichnung (Teil A) M.: 1:200



Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil A)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14-20 BauNVO)
 - GRZ 0,2 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO
 - GFZ 0,3 Geschosflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO

Für die Ermittlung der GRZ und GFZ ist die Größe des gesamten Baugrundstückes maßgebend. (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)
 - TH 4 m max. Traufhöhe der baulichen Anlage über OK Straßeniveau (§ 18 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise, Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3
 - Bauzone § 23 Abs. 3 BauNVO

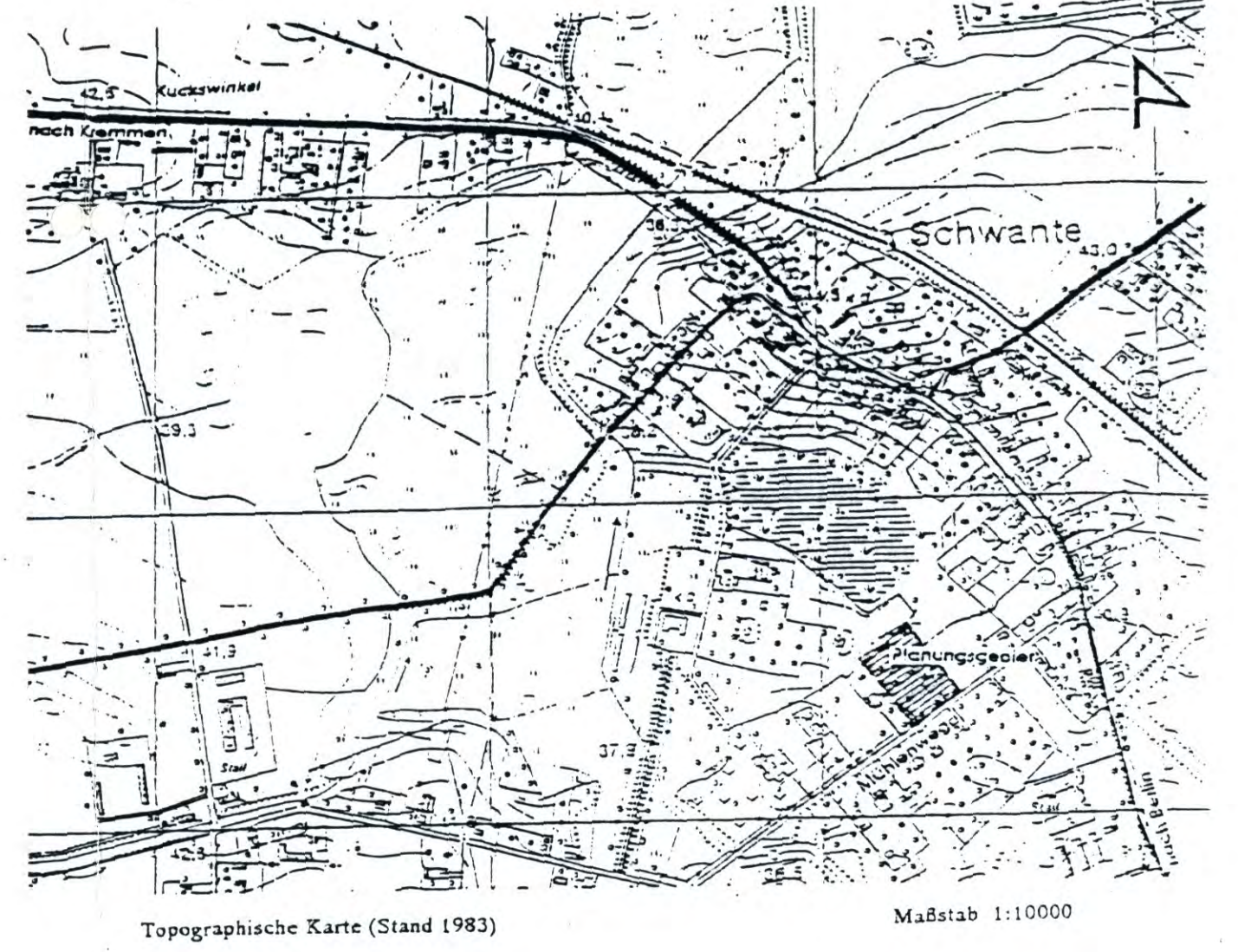
ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß ist zulässig § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fläche für befahrbaren Wohnweg als Mischprofil
 - Verseigerung der Verkehrsfläche ist max. in einer Breite von 4,75 m zulässig
- Festsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt der vorhandenen Obstbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pf 1 Pflanzenfläche 1 zum Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pf 2 Pflanzenfläche 2 zum Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pf 3 Pflanzenfläche 3 zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pf 4 Pflanzenfläche 4 zum Anpflanzen von Obstbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Entfernung der Tothhecke und Anlage einer geschützten Laubhecke (Lügarter, Harbuck) von max. 1,5m Höhe § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- weitere Angaben (§ 9 Abs. 6, 7 BauGB)
 - Bestand § 9 Abs. 6 BauGB
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich beinhaltet ein Teilstück des Grundstücks Gemarkung Schwante, Flur 6, Flurstück 67

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Pflanzenliste:

- Es wird die Verwendung von Pflanzen folgender Listen empfohlen:
- Liste A - Obstbäume:**
- | | | |
|---------------|--------------------|--|
| Apfelbäume | Birnbäume | Kirschbäume |
| Cox Orange | Clapps Liebling | Hedelfingler |
| Gloster | Gute Luise | Schneiders Späte Knapelkirsche |
| Klarapfel | Wilhelm Christbume | Schattenmorelle |
| Booskap | | |
| Gravensteiner | | Pflaumen: Grüne Ranelauder, Hauswetzliche, Mirabelle |
- Entlang der Straße wird empfohlen: *Sorbus aucuparia* "Moravica" Mehrstache Eberesche
- Zu verwendende Mindestwuchshöhe: 12-14 Stk.
- Liste B - Saumpflanzung mit sommergrünen heimischen Laubbäumen:**
- | | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------------|-----------|
| <i>Comus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasselbusch | <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder | <i>Rosa canina</i> | Mandorle |
| <i>Buonymus europaeus</i> | Pflaumenblüten | <i>Rosa rugosissima</i> | Weinrose |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster | <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Hecklerkirsche | <i>Saxifraga</i> | Saxifrage |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | | |
- Zu verwendende Mindestwuchshöhe: 2x vierpfand 100-150 cm
Dichte: ca. 1 Pflanze pro qm
- Liste C - Gräser und Kräuter:**
- | | | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Gräser | Rotgras | Strohgras | Zittergras |
| <i>Agrostis tenuis</i> | <i>Rotgras</i> | <i>Strohgras</i> | <i>Schafschwingel</i> |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | <i>Wiesenfenchel</i> | <i>Festuca ovina</i> | <i>Rotzschwingel</i> |
| <i>Avenochloa pratensis</i> | <i>Wiesenspitze</i> | | |
| <i>Poa pratensis</i> | | | |
- Kräuter:**
- | | | | |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|
| <i>Anthyllus vulneraria</i> | Wundklee | <i>Thymus serpyllum</i> | Feldthymian |
| <i>Camphorosma vulgare</i> | Besenmeise | <i>Antirrhinum sylvaticum</i> | Wiesenknäuel |
| <i>Gallium verum</i> | Echtes Labkraut | <i>Pastinaca sativa</i> | Pastinake |
| <i>Geranium pusillum</i> | Kleiner Storchschnabel | <i>Silene vulgaris</i> | Gemeines Leimkraut |
| <i>Fimbrilia veris</i> | Fächelnig-Schöckelblume | <i>Dianthus barbatus</i> | Heldenzahn |
| <i>Centauria scabiosa</i> | Scabiosa-Rockenblume | <i>Jasione montana</i> | Berg-Sandglockchen |
| <i>Knauffia arvensis</i> | Acker-Witwenblume | <i>Lolium corniculatum</i> | Gemeiner Hornklee |
| <i>Veronica chamaedrys</i> | Vogelweide | | |
| <i>Campanula rotundifolia</i> | Rundblättrige-Glockenblume | | |



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B)

- Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig, § 3 Abs. 3 und 4 sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Pkt 1 BauNVO)
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß ist zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Die als "Vorgarten" bezeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nicht eingezäunt werden. (§ 9 Abs. 1 Pkt 5 B-Plan)
- Das Dach der Wohngebäude ist als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachsteindeckung auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Pkt 1 B-Plan)
- Carports sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken müssen wasserundurchlässig hergestellt werden. Es ist wasserundurchlässige Decke, mit Rasengittersteinen oder mit sogenannten wasser- und luftdurchlässigen ÖKO-Matten mit Rasen- oder Drahtgitter befestigt. (§ 9 Abs. 1 Pkt 1 B-Plan)
- Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem privaten Grundstück zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zwischen den Grundstücken sind Blütenhecken nach Liste B oder aus anderen heimischen Laubbäumen anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Entlang des befahrbaren Wohnweges sind 6 Stück Mehrstache Eberesche *Sorbus aucuparia* "Moravica" in der Mindestwuchshöhe 12-14 Stk. als Straßengrün zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Entlang der Erschließungsstraße ist beidseitig oder wechselseitig ein Schattensortenstreifen mit Gras-Kraut-Mischung gemäß Liste C anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

"Wohnanlage Schwante/ Mühlenweg 7"

Gemarkung Schwante, Flur 6, Teilstück des Flurstücks-Nr. 67, Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan

November 1995 Maßstab 1:200

Dipl. Ing. Architektin
Christa Dietrich Möller
Wag zur Schlaus 3
15515 Hohenbruch
Tel und Fax 033051/342

