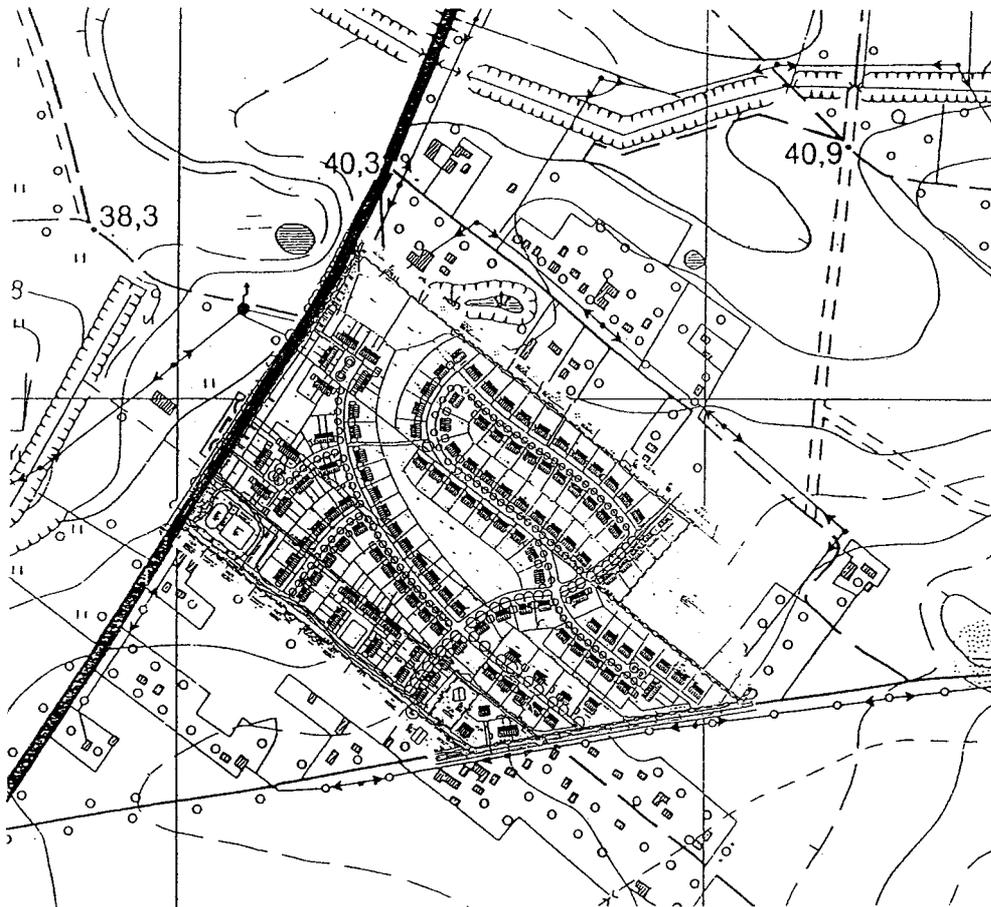


ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN „IM SOMMERSWALDER DREIECK“

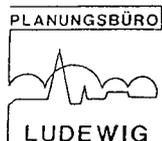
GEMEINDE SCHWANTE



SATZUNG

10.08.1997

Mit Änderungen und Ergänzungen gemäß den Hinweisen des
LBBW vom 13.10.1997 und Beschluß der Gemeindevertretung
Schwante vom 27.11.1997



**1. TEIL-BEBAUUNGSPLAN „IM SOMMERSWALDER DREIECK“
GEMEINDE SCHWANTE
AMT OBERKRÄMER; LANDKREIS OBERHAVEL**

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

Planungsphase: **Satzung**

Datum: 10.08.1997
Mit Änderungen und Ergänzungen gemäß den Hinweisen des LBBW vom
13.10.1997 und Beschluß der Gemeindevertretung Schwante vom 27.11.1997

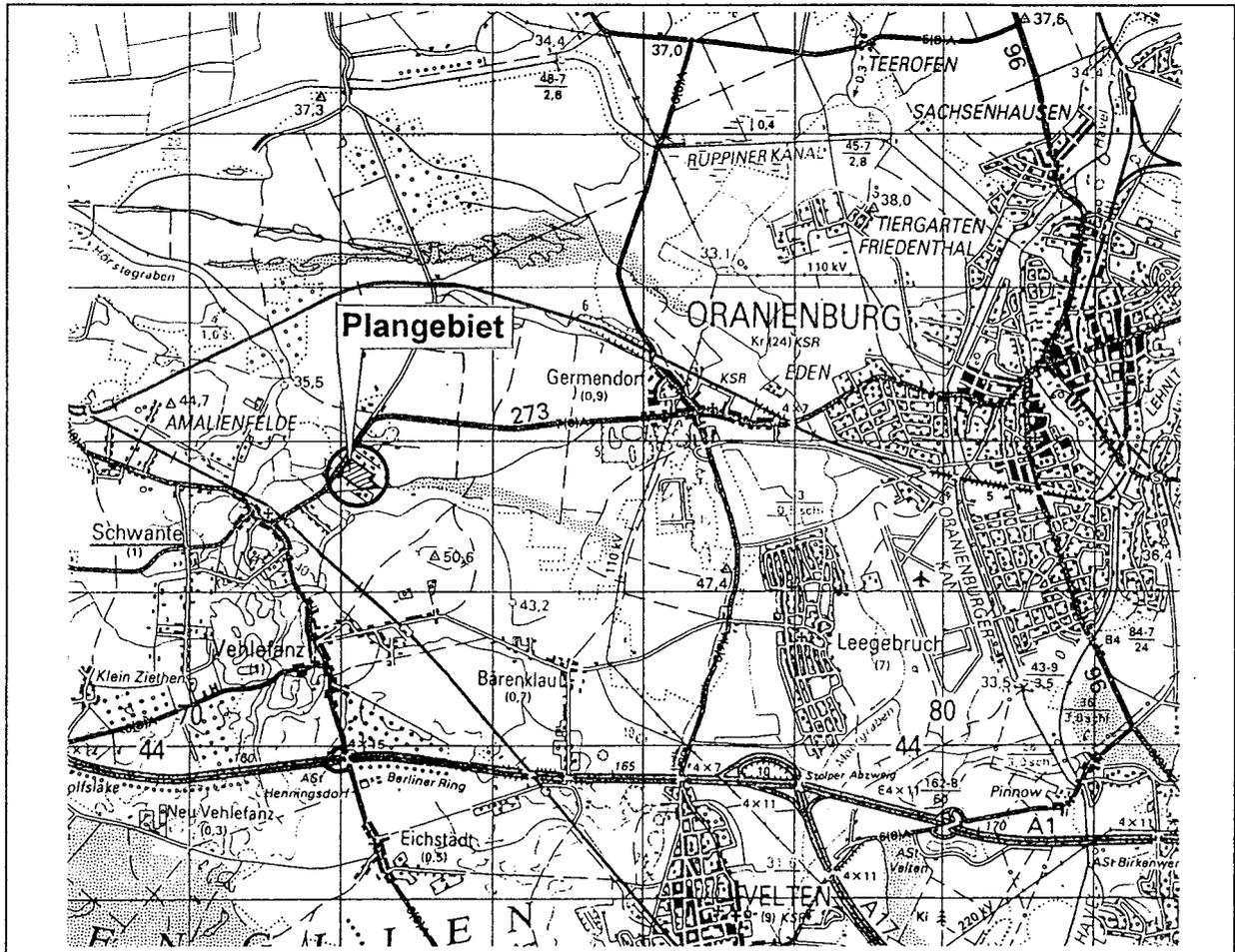
INHALT

Begründung zum Bebauungsplan gemäß §9(8) BauGB	2
1. Lage des Planungsgebietes	2
2. Grund für die Aufstellung der B-Planes -Ziel und Zweck der Planung-	5
3. Geltendes Recht und übergeordnete Planung	6
4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes	8
5. Erläuterung und Begründung der städtebaulichen Konzeption	10
6. Städtebauliche Kennwerte	11
7. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen	11
8. Art der baulichen Nutzung	13
9. Maß der baulichen Nutzung	13
10. Bauweise	14
11. Grünflächen und Bepflanzung	14
12. Ver- und Entsorgung	14
13. Altlasten	15
14. Immissionsschutz	15
15. Soziale Infrastruktur	16
16. Regionale Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr	17
17. Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
18. Übernahme der Festsetzungsvorschläge aus dem Grünordnungsplan	18
19. Hinweise	23
Rechtliche Grundlagen	24
Textliche Festsetzungen	25
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)	25
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgB0)	29
Planzeichnung M 1: 1000 (Original) bzw. Planzeichnung M 1: 2000 (Verkleinerung)	

BEGRÜNDUNG ZUM 1. TEIL-BEBAUUNGSPLAN „IM SOMMERSWALDER DREIECK“ GEMEINDE SCHWANTE (GEM.§9(8)BauGB)

1. Lage des Planungsgebiets

1.1 Regionale Einordnung



Regionale Einordnung

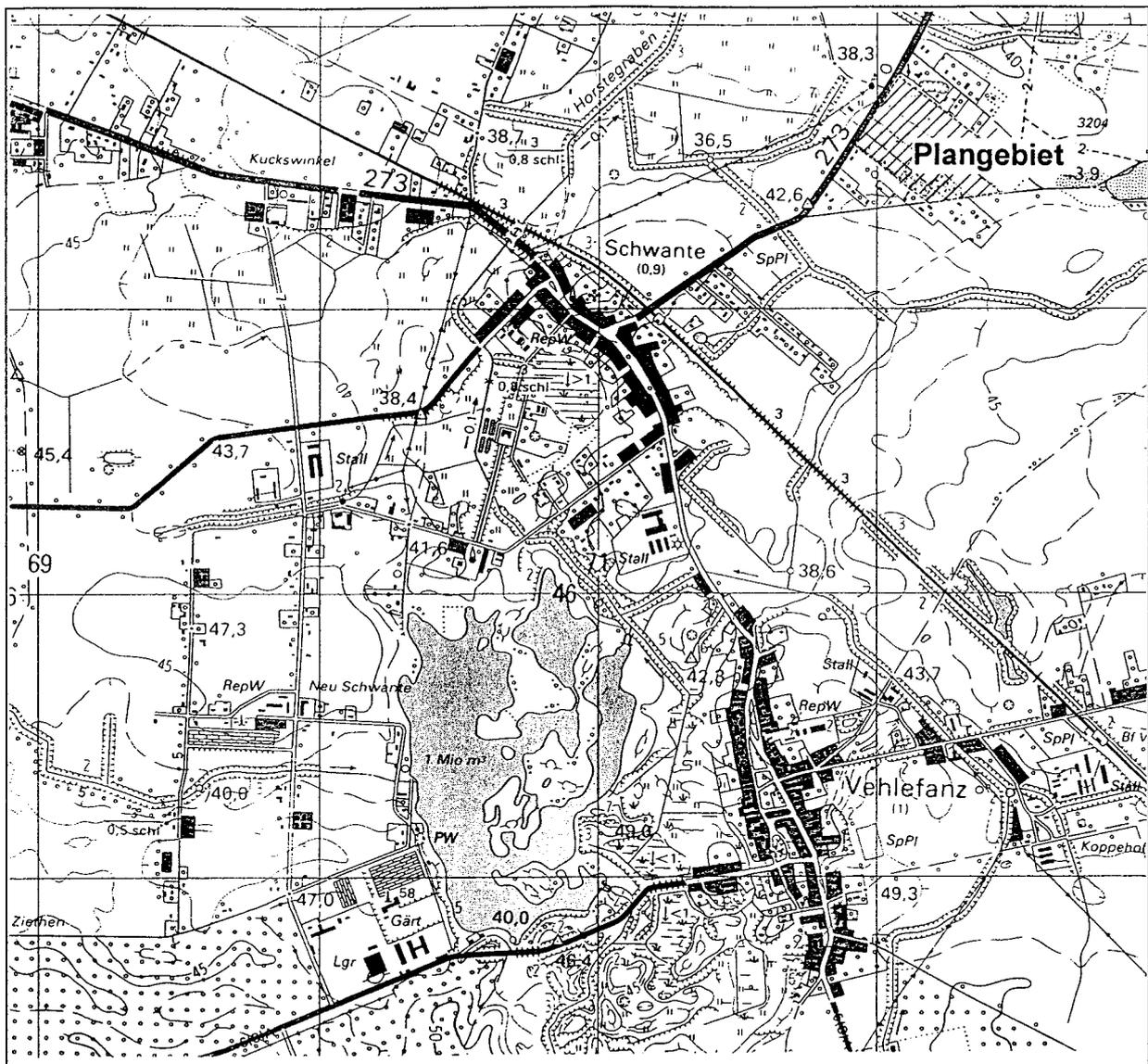
M 1:100 000

Die Gemeinde Schwante, auf deren Gemarkungsfläche sich das Plangebiet befindet, liegt im engeren Verflechtungsraum der Hauptstadt Berlin, ca. 15 km nordwestlich der Stadtgrenze Berlins.

Die Kreisstadt Oranienburg liegt ca. 8 km östlich von Schwante. Das Plangebiet liegt an der B 273 und ist ca. 4km von der nächstgelegenen Autobahnauffahrt der A10 (Berliner Ring) entfernt. Die nächste Station der Regionalbahn befindet sich in ca. 900 m Entfernung.

Verwaltungstechnisch gehört die Gemeinde Schwante zum Amt Oberkrämer mit Amtssitz in Eichstädt.

1.2 Einordnung des Plangebietes im Gemeindegebiet

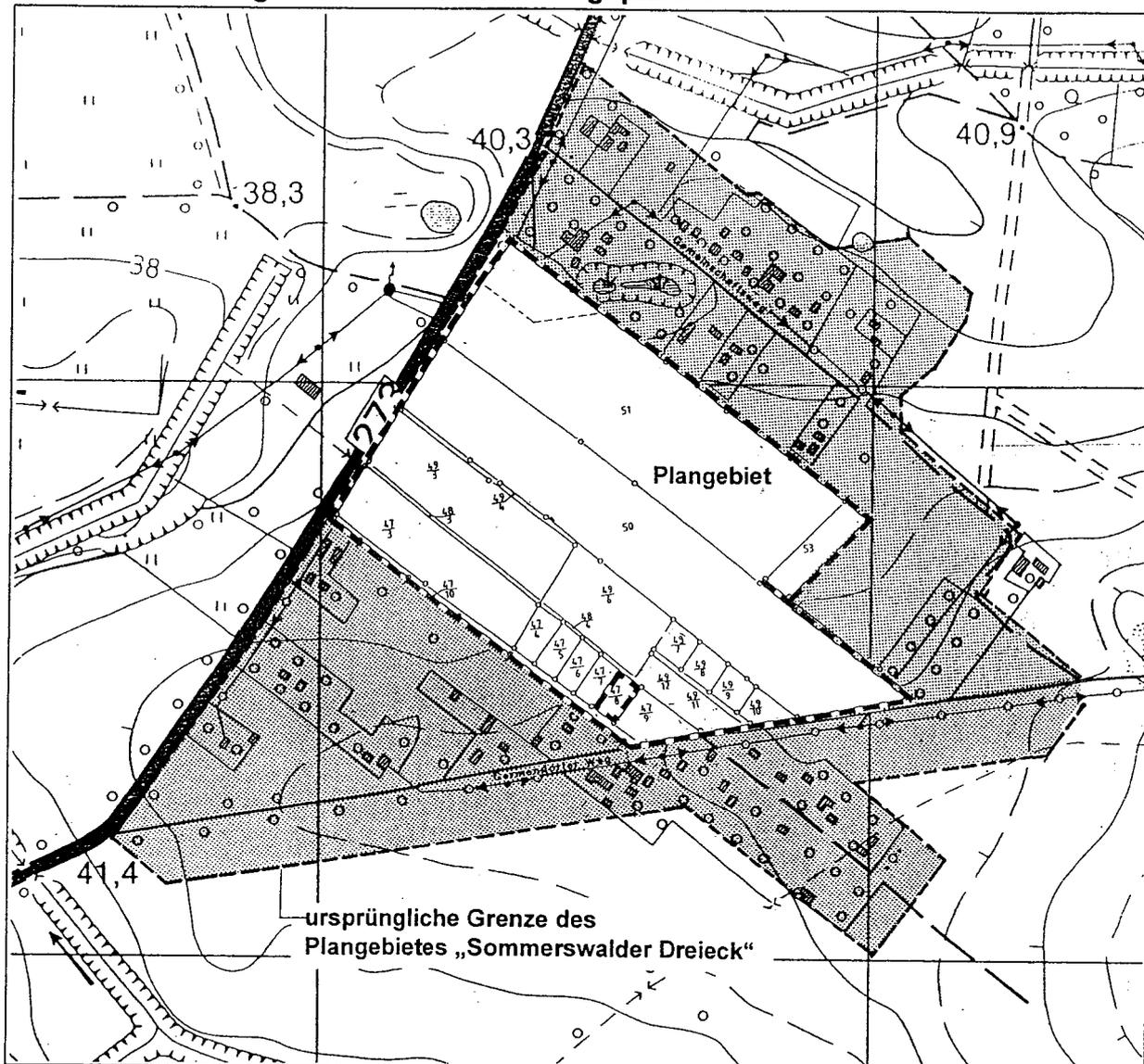


Die Gemeinde Schwante besteht aus verschiedenen Siedlungsteilen, die jeweils auf den höher gelegenen trockeneren Flächen entlang der Wege entstanden und von feuchten Wiesenniederungen durchzogen werden.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Dorfkerns, der den Mittelpunkt der lockeren, weit auseinandergesetzten Siedlungsstruktur der Gemeinde Schwante bildet.

Es liegt auf einer west-ost-verlaufenden Sandkuppe am Nordrand der Glinplatte. Hier treffen sich in spitzem Winkel zwei Wegeverbindungen ins Umland, die heutige B273 und der früher bedeutsame Germendorfer Weg. Sie schließen die Fläche des sogenannten „Sommerswalder Dreiecks“ (oder auch Germendorfer Dreiecks) ein, welches im Nordosten durch den Gemeinschaftsweg abgeschlossen wird. Heute ist das Gebiet im Osten und Westen von lockerer Bebauung begrenzt, hinter der im Nordosten der Wald und im Süden und Nordwesten die Feldflur beginnt.

1.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Von der 35 ha großen Gesamtfläche des Sommerswalder Dreiecks (oder Germendorfer Dreiecks) umfaßt der vorliegende 1. Teilbebauungsplan eine Fläche von 12 ha. Das Plangebiet des 1. Teilbebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/9, 47/10, 48/3, 48/4, 49/3, 49/4, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 50, 51 und 53 der Flur 2 der Gemarkung Schwante.

Das Flurstück 47/8 wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da dies aus folgendem Grund für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. §1(3)BauGB nicht erforderlich war:

Das Grundstück ist über die Straße Am Birkenwäldchen erschlossen und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Art und Maß der baulichen Nutzung stehen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich das Grundstück umgibt.

Die Festsetzung einer anderen, als der derzeit genutzten überbaubaren Grundstücksfläche ist im Sinne der städtebaulichen Ordnung nicht zwingend erforderlich und wäre wegen des vorhandenen nach 1989 gebauten Wohnhauses nicht sinnfällg.

Die Straße Am Birkenwäldchen, die in diesem Bereich in gleicher Breite wie zuvor bestehen bleibt und über die das Flurstück 47/8 auch weiterhin erschlossen wird, wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um sie vollständig als verkehrsberuhigten Bereich festsetzen zu können.

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

Die verschiedenen Siedlungsansätze im Bereich des Sommerswalder Dreieckes, die zum einen mit der umgebenden Wohnbebauung und dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Hotelneubau (1992), zum anderen mit dem ursprünglich als Gewerbebau konzipierten großen Baukörpers der Firma EZI innerhalb des Plangebietes bestehen, machen eine verbindliche Bauleitplanung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich erforderlich.

Mögliche Konflikte, die sich aus der Nachbarschaft des 1991 errichteten Gewerbebaues und umgebender Wohnbebauung bzw. aus der möglichen Beeinträchtigung der attraktiven Wohnlage durch die benachbarte Bundesstraße ergeben, können so im Rahmen eines Planverfahrens planungsseitig bewältigt werden.

Durch die Erschließung des Binnenbereiches des Sommerswalder Dreieckes mit dem vorliegenden 1. Teilbebauungsplan wird eine Kompaktierung dieses Siedlungsteiles ermöglicht und für den Gesamtbereich eine bessere Erschließungsökonomie gewährleistet.

Das historische Hauptdorf mit dem Anger, dem Gut, dem Schloß und dem Schloßpark werden in ihrer Bedeutung als Zentrum des kleinen Ortes durch die zusätzlichen Einwohner gestärkt.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes dient neben der Deckung des eigenen Wohnbedarfes der Gemeinde wegen seiner guten Verkehrsanbindung (Straße, Regionallbahn) auch als ergänzendes Angebot für die Hauptstadt Berlin sowie die Mittelzentren Oranienburg und Hennigsdorf.

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Bildung von selbst zu nutzendem Wohneigentum weiter Kreise der Bevölkerung.

Ein besonderer Bedarf hierfür leitet sich im Land Brandenburg durch einen besonders geringen Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ab.

Unter Berücksichtigung des Wegfalles der Mietpreisbindung trägt die Schaffung von Angeboten zur Bildung von Wohneigentum zur Verbesserung der Wohnsituation insgesamt bei.

Um die in der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde geforderten Realisierungstappen für das 35 ha große Gesamtgebiet des Sommerswalder Dreiecks planungsrechtlich zu fixieren, wurde mit dem vorliegenden 1. Teil-Bebauungsplan lediglich eine ca. 12 ha große Teilfläche des Gesamtgebietes beplant.

Die Erschließung des Plangebietes wird die Gemeinde auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages gem. §7 BauGB-MaßnahmenG und eines hierzu abzuschließenden Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB einem Vorhabenträger übertragen.

Um zu sichern, daß die entstehenden erschlossenen Baugrundstücke und hierauf entstehenden Wohngebäude dem tatsächlichen Bedarf, der gegenwärtig für das gesamte Plangebiet schwer abzuschätzen ist, entsprechen, wird die Gemeinde für die Realisierung der Erschließungsanlagen zwei Realisierungsabschnitte vereinbaren, für welche die Realisierungsfristen so festgesetzt werden, daß mit der Erschließung des zweiten Abschnittes erst begonnen werden darf, wenn der erste Abschnitt einen festzusetzenden Realisierungsstand erreicht hat. Damit wird der Forderung der Raumordnungsbehörde nach zeitlich differenzierter Umsetzung des Bebauungsplanes durch vertragliche Regelung entsprochen.

3. Geltendes Recht und übergeordnete Planung

3.1 Bisheriges Verfahren

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es ist heute noch größtenteils landwirtschaftliche Brachfläche von geringem Bodenwert und liegt im Außenbereich.

Ein Flächennutzungsplan besteht nicht, es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes somit um einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ nach §8(4) BauGB.

Mit Datum von 07.11.1994 wurde für Schwante ein Rahmenplan im Vorgriff auf den vorliegenden Bauleitplan erstellt, den die Gemeinde mit Datum vom 24.11.1994 billigte und einer eingeschränkten Trägerbeteiligung zuführte.

Die Raumordnungsbehörde nahm zum Rahmenplan und hierbei zum Bereich „Germendorfer Dreieck“ (ca. 35 ha, zu denen auch das jetzige Plangebiet mit 12 ha gehört) wie folgt Stellung:

„Eine Wohnbauflächenausweisung innerhalb des „Germendorfer Dreiecks“ sollte nur bei nachweislich erforderlichem Bedarf erfolgen. Art und Maß der baulichen Nutzung sollten sich am Bestand orientieren, d.h. den Charakter der bereits vorhandenen Bebauung aufnehmen (Wohn- bzw. Wochenendnutzung; offene 1bis 2geschossige Bauweise).“

Mit Datum vom 26.01.1995 wurde zum Rahmenplan ein Selbstbindungsbeschluß der Gemeinde Schwante gefaßt.

Am 24.11.1994 war ein Aufstellungsbeschluß für einen verbindlichen Bauleitplan für das Gebiet zwischen Germendorfer und Gemeinschaftsweg (ca.35ha) gefaßt worden. Zum Aufstellungsbeschluß für die Gesamtfläche „Sommerwalder Dreieck“ (ca.35ha) wurde eine Raumordnerische Anfrage gestellt, die mit Schreiben vom 18.01.1995 beantwortet wurde. Grundsätzlich wurde die beabsichtigte langfristige Entwicklung in der Gemeinde befürwortet. Zusammenfassend wurde zu Sommerwalder Dreieck festgestellt:

„Eine landesplanerische Akzeptanz kann erst erreicht werden, wenn die Belange der Raumordnung und Landesplanung

- durch eine planungsrechtliche Fixierung von Realisierungsetappen (z.B. Teilbebauungspläne) und
- deren bedarfsbegründeter, zeitlich differenzierter Umsetzung (hierfür sollten geeignete vertragliche Möglichkeiten in Betracht gezogen werden) abgesichert und dokumentiert werden.“

Mit Beschluß vom 10.10.96 wurde der Aufstellungsbeschluß für den 1. Teil-Bebauungsplan gefaßt, am 21.11.1996 und am 12.12.1996 in seinen Grenzen geringfügig geändert, so daß das Plangebiet nun eine Fläche von 12 ha umfaßt.

Zum Vorentwurf des 1. Teil-Bebauungsplan „Im Sommerswalder Dreieck“ wurde am 12.12.1996 die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

3.2 Bisherige naturschutzrechtliche Festsetzungen, Grünordnung

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

Das Fischotter-Schongebiet entlang des Hörstegrabens befindet sich jenseits der B273 in mindestens 700m Entfernung.

Die ausgetrockneten Waldsölle am Gemeinschaftsweg und im Waldgebiet jenseits der B273 werden als Geschützte Biotop nach §32 BbgNatSchG eingeschätzt. Sie befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine negative Auswirkung auf diese Biotop durch das geplante Wohngebiet kann ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan wurde in der Fassung vom 24.02.1997 mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.07.1997 bestätigt.

4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

4.1 bisherige Nutzung

Die ca. 12ha große Fläche des Plangebietes umfaßt überwiegend eine Ackerfläche, deren Ertragsnutzung wegen des geringen Bodenwertes (Ackerzahl zwischen 18 und 24) nach 1989 aufgegeben worden war.

Im Norden befindet sich ein Wäldchen, der einzige Baumbestand innerhalb des Plangebietes. Es wird erhalten und bildet den Ausgangspunkt eines Grünzuges, der das spätere Baugebiet durziehen wird.

Die einzige Bebauung innerhalb des Plangebietes stellt ein ursprünglicher Gewerbebau dar, den die Firma EZI 1991 zum Zweck der Reperatur, Herstellung und des Vertriebs von Computern und Computerteilen errichtet hatte. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde die gewerbliche Tätigkeit an diesem Standort jedoch aufgegeben. Heute beherbergt das Gebäude einige Büros und eine Verkaufseinrichtung (Anglerbedarf).

Ein vorhandenes Wohngebäude (Einfamilienhaus) an der Straße am Birkenwäldchen wurde aus dem Plangebiet ausgenommen, da hier kein Planungsbedarf besteht.

4.2 Boden, Hydrologie, Trinkwasserschutz

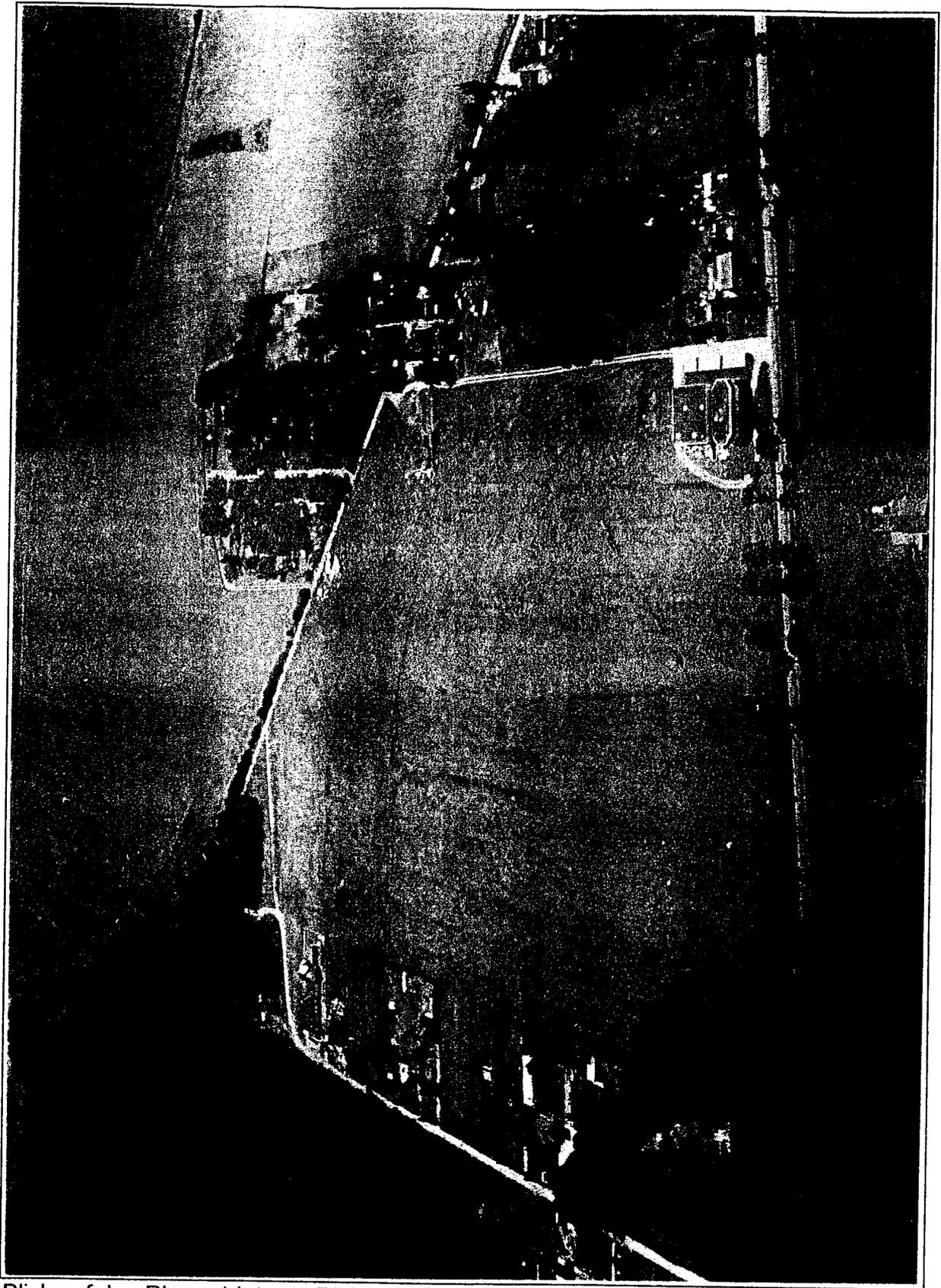
Der **Boden** des Plangebietes besteht aus sandüberdecktem Geschiebemergel. Ein Baugrundgutachten wurde in Auftrag gegeben, liegt jedoch noch nicht vor.

Zur **Grundwasserüberdeckung** liegen keine verbindlichen Meßergebnisse vor. Sie liegt gem. Grundwassergleichenkarte im Norden des Plangebietes bei mehr als 1m, im Süden des Plangebietes bei mehr als 3 m. Das Auftreten von Schichtenwasser ist nicht auszuschließen.

Die Fläche war um 1987 melioriert worden, wodurch auch das zuvor vernäßte Wäldchen im Norden des Plangebietes an der B273 trockengefallen war.

Das Gebiet entwässert nach Norden in Richtung Hörstegraben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten **Trinkwasserschutzzone**.



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Nordwest.

5. Erläuterung und Begründung der städtebaulichen Konzeption

Um die vorhandene Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes aufzunehmen wurde im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit überwiegend eingeschossiger Wirkung in einer abweichenden Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch im Unterschied zu dieser die zulässige Gebäudelänge auf 25m reduziert.

Lediglich das vorhandene EZI - Gebäude ist hiervon ausgenommen. Es betont den Einfahrtbereich zum Plangebiet. Die Festsetzungen entsprechen hier der vorhandenen baulichen Nutzung.

Gestalterische Festsetzungen nehmen ortsübliche Gestaltelemente wie das geneigte Ziegeldach, dörfliche Materialien und typische Farbgebungen auf, um das gestalterische Einfügen der Siedlung in die ländliche Umgebung zu gewährleisten.

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße am Birkenwäldchen.

Hofartige Gebäudegruppierungen an der B273 und an der Straße am Birkenwäldchen zitieren das Thema des märkischen Hofes mit neuem Inhalt als besondere Wohnform. Geschwungene Straßenverläufe gewähren jeweils nur begrenzten Einblick in den Straßenraum und schaffen erlebbare städtebauliche Räume. Hierdurch erhält die Siedlung eine eigene Gestaltqualität und Unverwechselbarkeit.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen dieser Baugebietskategorie ist die Nutzung des ursprünglichen Gewerbebaues der EZI, der heute bereits Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen beherbergt, weiter möglich. Auch die Aufnahme von Gemeinbedarfsfunktionen ist hier denkbar.

Ein Grünzug, der auch der Regenwasserretention dient, gliedert die bisher baumlose Ackerbrache und mündet in ein kleines Wäldchen, in welchem sich bis zur Melioration der Fläche durch die Landwirtschaft eine Feuchtgebiet befand. Dem natürlichen Geländegefälle folgend ist so eine Verbindung mit dem umgebenden Grabensystem möglich.

Ein begrünter Lärmschutzwall entlang der B273 fügt sich mit seiner dünenartig geschwungenen Form in die Landschaft ein und sichert eine hohe Wohnqualität auch in der Nähe der Bundesstraße.

Ein Fuß- und Radweg entlang der B273 verläuft auf der dem Plangebiet zugewandten Seite des Walles, der so auch die Radfahrer schützt. Er ist an das Fuß- und Radwegesystem, welches das Plangebiet durchzieht und mit allen angrenzenden Wegen verbindet, angeschlossen.

6. Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegend Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Flächen:

Gesamtfläche des Baugebietes	12,0 ha
davon:	
Bauflächen WA	8,9 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,5 ha
Öffentliche Grünfläche (einschl. Spielplatz)	0,1 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,1 ha
Fläche für den Immissionsschutzwall an der B273	0,4 ha

bauliche Nutzung

Wohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu erwartende Einwohnerzahl bei 2,5 EW je Wohnung	ca. 250 WE ca. 750 EW
Einwohnerdichte	ca. 62 EW/ha

7. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

7.1 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes erfolgt an der Stelle der Einmündung der Straße „Am Birkenwäldchen“ in die Bundesstraße B273 durch eine Sammelstraße in nordwestlicher Richtung.

Der Einmündungsbereich in die B273 wird entsprechend eines Vorschlages des Straßenbauamtes Strausberg durch die Anlage einer Linksabbiegespur organisiert. Im Rahmen des Erschließungsvertrages wurde vereinbart, daß der Erschließungsträger auch die äußere straßenseitige Anbindung des Plangebietes plant, herstellt und finanziert und die hierzu erforderlichen Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Strausberg durchführt.

Der Germendorfer Weg bleibt in seiner Funktion als Anliegerstraße, Rad- und Wanderweg erhalten.

7.3 Regenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen des Landes Brandenburg innerhalb des Plangebietes versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Hierfür sind Versickerungsmulden entlang der Straßen sowie die Regenwasserretention innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Grünraum das Plangebiet durchzieht, vorgesehen.

Am tiefsten Punkt dieses Grünzuges befindet sich das ehemals vernähte Wäldchen, von welchem aus ein Überlauf zum umgebenden Grabensystem möglich ist.

Die genaue Ausbildung des Versickerungssystems hängt von der vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens ab. Diese wird im Rahmen eines Baugrundgutachtens untersucht und bei der konkreten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

8. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde wegen der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hier sind alle das Wohnen ergänzenden Funktionen zulässig und die Verträglichkeit mit der Bebauung in der Umgebung bzw. innerhalb des Plangebietes (Wohnen, zum Teil mit Kleinsiedlungscharakter, Beherbergungsgewerbe im Hotelneubau, Laden- und Büroflächen im EZI-Gebäude) im Unterschied zu einem Reinen Wohngebiet gegeben.

Diese Festsetzung trägt auch der Nähe zur Bundesstraße B273 Rechnung, da so der Konflikt, der durch die Belange des Immissionsschutzes entsteht, gemindert wird.

9. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt, um den ortsüblichen kleinteiligen Charakter der Bebauung zu sichern. Durch diese Festsetzung ergibt sich eine durchschnittliche GRZ zwischen 0,2 und 0,3. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblich starken Durchgrünung.

10. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise fest. Die Abweichung besteht in der Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 25m, die bei der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO bis zu 50m betragen könnte. Damit wird eine, dem dörflichen Erscheinungsbild der Gemeinde Schwante angemessene kleinteilige Bebauung sichergestellt.

11. Grünflächen und Bepflanzung

Ein Grünzug, der das vorhandene Wäldchen einschließt, gliedert das Plangebiet und zieht den Landschaftsraum in das Wohngebiet hinein. Hierdurch entsteht ein ökologischer Verbund mit dem umgebenden Naturraum, aber auch die Wohn- und Erholungsqualität des Gebietes wird gesteigert.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote, die der harmonischen Einbindung des Baugebietes in die märkische Landschaft sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, der Schaffung einer vielfältigen Lebensraumstruktur und der Sicherung einer hohen Wohnqualität dienen.

Darüber hinaus dienen diese Pflanzmaßnahmen dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird.

12. 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. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gem. Erschließungsvertrag durch einen Erschließungsträger.

Bei der Planung der Abwasserbeseitigungsanlagen des Planungsgebietes werden ökologische Gesichtspunkte, wie z.B. Regenwasserversickerung und wasserdurchlässige Beläge einbezogen.

Die Gemeinde Schwante gehört zum Abwasserzweckverband Kremmen. Die Abwasserentsorgung wird zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband vertraglich geregelt. Das Klärwerk Kremmen ist ausreichen leistungsfähig, um die Abwässer aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Sofern innerhalb des Plangebietes Standorte für Trafostationen notwendig sein sollten, ergibt sich deren Zulässigkeit nach §14(2)BauNVO.

13. Altlasten

Der Planbereich wurde bisher mit Ausnahme des 1991 errichteten EZI-Gebäudes, ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung liegen nicht vor.

14. Immissionsschutz

Die im Planungsgebiet vorgesehene Wohnbebauung befindet sich im Immissionsbereich der Bundesstraße B273.

Deshalb wurde durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Berlin, ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt:

„...Das Plangebiet grenzt westlich an die Bundesstraße B 273 an, die derzeit mit ca. 4090 Kfz täglich belegt ist (Angabe des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau).

...

Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß die für Verkehrslärm zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für die geplanten Wohngebäude im straßennahen Bereich überschritten, für die Wohnbebauung im größeren Abstand (> 150 m) jedoch im wesentlichen eingehalten werden. ...

*Zur Reduzierung der Schallbelastung sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als Ausführungsform wird ein Lärmschutzsteilwall empfohlen. Die Wirksamkeit wurde für Höhen von 3 bis 6 m untersucht; unter Abwägung der Gesichtspunkte Wirksamkeit/Landschaftsgestaltung erscheint der 4 m hohe **Wall** am günstigsten.*

Mit dieser Lärmschutzmaßnahme ist in den Erdgeschoß- und Außenbereichen nicht mit erheblichen Störungen zu rechnen. In den Obergeschossen der straßennahen Gebäude liegen die Beurteilungspegel über den Zielwerten; dieser Umstand sollte ggf. bei der Grundrißgestaltung Beachtung finden.

... Denkbar sind auch Kombinationen Wall/Wand (horizontal oder vertikal).“

Im Bebauungsplan wurde entlang der B273 eine Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt. Sie wurde in Ihrer Anordnung und Breite so bemessen, daß sich der spätere Wall dünenartig in die Landschaft einfügen kann. Da mit dem Abstand der Wallkrone zur Straße die Wirksamkeit des Lärmschutzwalles abnimmt, wurde die Höhe der Wallkrone in der Planzeichnung so festgesetzt, daß in Abhängigkeit vom Abstand zur Straße eine differierende Wallhöhe vorhanden ist, die einen gleichbleibenden

Schutz der Wohnbebauung ermöglicht. Die Herstellung des Lärmschutzwalles erfolgt gem. Erschließungsvertrag durch den Erschließungsträger.
Gemäß dem Ergebnis des Lärmschutzgutachtens wurde festgelegt, daß in einem Bereich von 35m Breite parallel der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der B273 in den Dachgeschossen die Fenster für Räume mit sensiblen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der unmittelbar zur Bundesstraße (B273) orientierten Gebäudeseite mind. der Schallschutzklasse 2 entsprechen und über integrierte Lüftungselemente verfügen müssen.

Vom ursprünglich als Gewerbebau errichteten EZI-Gebäude sind keine planungsrelevanten Immissionsbelastungen zu erwarten, da die Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde und zukünftige Nutzungen des Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein müssen.
Dem entspricht bereits die gegenwärtige Nutzung für Laden- und Büroflächen.

Hinweis

Die aktuellen Forderungen zum energiesparenden Wärmeschutz bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie die geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen für den Betrieb von Heizungsanlagen sind zu beachten.
Gem. §8 Abs. 2 LImSchG ist der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfes und max. zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit verboten.

15. Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Schwante verfügt über eine Ausstattung, die der derzeitigen Einwohnerzahl von ca. 1.200 Einwohnern entspricht.

Alle darüber hinausgehenden Einrichtungen rentieren sich in der Gemeinde zur Zeit noch nicht. Durch das geplante Wohngebiet „Im Sommerswalder Dreieck“ könnte der Bestand der vorhandenen Einrichtungen langfristig gesichert bzw. ein Anreiz für die Ansiedlung weiterer Einrichtungen geschaffen werden.

Mit dem Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag, bzw. in einem Folgekostenvertrag eine Vereinbarung über die Beteiligung an den Folgekosten, die insbesondere durch den erhöhten Schulbedarf entstehen, getroffen.

Die im Schulverband betriebene Grundschule Vehlefanz befindet sich in 3 km Straßenentfernung bzw. ist über 3,5 km auf Fuß- bzw. Radwegen erreichbar. Eine günstige Haltemöglichkeit für den Schulbus (Kleinbus) besteht im Plangebiet in der Straße Am Birkenwäldchen z. B. im Bereich des Spielplatzes.

In der Gemeinde selbst sind eine KITA mit Hort einschließlich eines Turnsaales, der zugleich als Veranstaltungs- und Sitzungsraum der Gemeinde genutzt wird, sowie Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfes vorhanden. In der Gemeinde gibt es eine evangelische Kirche mit Gemeindehaus und eine evangelisch freikirchliche Gemeinde. Mehrere Vereine (z. B. Sport, Feuerwehr,

Angler) und ein Jugendklub schaffen im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote für nahezu alle Altersgruppen.

In den nahen Mittelzentren Velten-Hennigsdorf oder Oranienburg, zu denen regelmäßige Busverbindungen bestehen, können Einzelhandelseinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen, weiterführende Schulen, wie Gymnasium, Gesamtschule, Realschule, oder das Oberstufenzentrum und Einrichtungen der medizinischen Versorgung mitgenutzt werden.

16. Regionale Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr

Vorteilhaft für den Wohnstandort Schwante ist die Nähe zur Autobahnabfahrt Hennigsdorf bzw. zum Berlin-Zubringer, die Lage an der B 273 und an der Regionalbahnstrecke Berlin-Neuruppin.

Das geplante Wohngebiet befindet sich in günstiger Lage zur Regionalbahnstation (800-1000m). Eine Fuß- und Radwegeverbindung hierher, zur direkt daneben liegenden neu eingerichteten KITA und zum Mutterdorf ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes vorgesehen. Eine entsprechende Vereinbarung zur Herstellung des Wegeabschnittes zwischen dem Plangebiet und dem Anbindepunkt an das gemeindliche Fuß- und Radwegenetz im Bereich der KITA wird im Erschließungsvertrag getroffen.

Ein S- bzw. Regionalbahnanschluß nach Berlin (Tegel) ist für 1998 geplant, so daß Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze in der Hauptstadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein werden.

Es bestehen Busverbindungen mit den benachbarten Gemeinden, nach Hennigsdorf und Oranienburg. Von Oranienburg aus besteht ein Anschluß an das Netz der Berliner S-Bahn.

In der Erschließungsplanung, die der Erschließungsträger gemäß Erschließungsvertrag auch für die äußere Erschließung des Plangebietes erstellt, ist in der Nähe der Einmündung der Straße Am Birkenwäldchen in die B273 beidseits der Bundesstraße eine Bushaltestelle vorgesehen.

17. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen hat Auswirkungen auf:

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

Auswirkungen auf die Gemeinde Schwante

- Entstehung eines neuen Siedlungsteiles mit dem Erfordernis der Integration der Bewohner in das gemeindliche Leben
- Erhöhung der Einwohnerzahl von ca. 1.200 Einwohnern um ca. 750 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
- Verbesserung der Erschließungsökonomie auch für die bereits bestehenden Wohngrundstücke bezüglich der zentralen Abwasserentsorgung
- bessere Finanzausstattung der Gemeinde
- siedlungsstrukturelle Aufwertung des „Sommerwalder Dreieckes“
- vorübergehende Belästigung der Anlieger durch Lärm und Staub und zusätzlichen LKW-Verkehr in der Realisierungszeit der baulichen Anlagen

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, von dem folgende Schutzgüter betroffen sind:

- Boden
- Grundwasser
- Mikroklima
- Flora und Fauna
- Orts- und Landschaftsbild

Durch den Eingriff entstehen baubedingte, betriebsbedingte und anlagenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Von besonderer Bedeutung ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser, der durch die Versiegelung der Bau- und Straßenflächen entsteht.

Aber auch die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Lebensräume von Flora und Fauna stellen einen Eingriff dar.

Die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, des Ausgleiches und des Ersatzes des Eingriffes in Natur und Landschaft wurden im Grünordnungsplan behandelt.

Dabei kam der Grünordnungsplan zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann.

Deshalb unterbreitet er, neben den Vorschlägen zur Übernahme von Festsetzungen in den Bauleitplan auch Vorschläge zur Vereinbarung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages.

18. Übernahme der Festsetzungsvorschläge aus dem Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan formuliert folgende Vorschläge für Festsetzungen zur Übernahme in den Bauleitplan:

Geschossigkeit

1. Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

GRZ

2. Die GRZ ist in den Bereichen mit Reihenhäusern mit maximal 0,3 und in den übrigen Bereichen grundsätzlich mit maximal 0,2 festzusetzen.

Gebäudegestaltung

3. Als Bauordnungsrechtliche Festsetzung ist in den B-Plan aufzunehmen: „Zulässig sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° als Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden (Ausnahme: Flächen für Solaranlagen), die Dachfärbung soll rot bis rotbraun sein.“

Firstrichtung

4. Im B-Plan ist die Firstrichtung verbindlich so festzulegen, daß von der Landschaft und von den Erschließungsstraßen her die typisch märkische traufseitige Dorfstruktur bzw. Hofstruktur sichtbar wird.

Pflanzbindung Straßen

5. Die Straßenbäume stehen in einem Randstreifen, der unterbrochen wird von öffentlichen Stellplätzen und Grundstückszufahrten.

5.1 Die Straße am Birkenwäldchen ist mit mindestens 20 großkronigen Straßenbäumen (*Tilia platyphyllos*) einseitig zu bepflanzen.

Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 18-20cm Stammumfang.

5.2 Planstraße A ist mit mindestens 10 Straßenbäumen (*Sorbus aria*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.

5.3 Planstraße B ist mit mindestens 25 großkronigen Straßenbäumen (*Tilia platyphyllos*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.

5.4 Planstraße C ist mit mindestens 35 Straßenbäumen (*Betula pendula*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang.

5.5 Planstraße D ist mit mindestens 6 Straßenbäumen (*Prunus padus*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:
Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.

5.6 Planstraße E ist mit mindestens 60 Straßenbäumen (*Prunus padus*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:
Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.

Pflanzbindungsflächen

6. Die in der Planzeichnung zum GOP dargestellten Pflanzstandorte für Bäume und Strauchflächen/Hecken sind in die Darstellungen des B-Planes als Pflanzbindungsflächen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) bzw. als festgesetzte Pflanzstandorte zu übernehmen (§9Abs.1Nr.20BauGB). Zu verwenden ist Baumschulware 1m hoch; 1Stck./m².

Folgende heimische standortgerechte Arten sind bei mindestens 75% der Bepflanzung zu verwenden:

<u>Pflanzliste 1 (Bäume):</u>	<u>Pflanzliste 2 (Sträucher, Hecken):</u>
<i>Acer campestre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Sorbus x intermedia</i>	<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Morus alba</i>	<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Genista tinctoria</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Rubus fruticosus</i>
<i>Juniperus communis</i>	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzbindung in Privatgärten

7 Je angefangene 250m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Vorgärten

8. Zwischen der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche und den überbaubaren Grundstücksflächen werden Vorgärten als privates Gartenland genutzt. Diese Flächen sind gärtnerisch zu nutzen und nicht zu versiegeln.

Einfriedungen

9. Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus standortgerechten, gebietstypischen Sträuchern (Pflanzliste 2) vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist. (siehe 6.) Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer (je 0,75m).

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Die in der Mitte des Teil-BP-Gebietes befindliche frei von Bebauung zu haltende Freiraumzäsur ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9Abs.1Nr.25BauGB) im Bebauungsplan auszuweisen.

Vereinbarung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebietes im Erschließungsvertrag

11. Im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger des Teil-Bebauungsplanes und der Gemeinde Schwante sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes entsprechend G0P Punkt 6.3.1 bis 6.3.6 festzusetzen.

Sicherung ökologischer Ausgleichsflächen

12. Außerhalb des B-Planungsgebietes sind folgende Flächen als ökologische Ausgleichsflächen langfristig zu sichern:

- die südöstlich an des B-Plangebiet angrenzende 3ha große Teilfläche aus Gemarkung Schwante, Flur 2, Flurstück 73 (siehe Planzeichnung G0P)

Vereinbarung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes im Erschließungsvertrag

13. Auf den unter 12. genannten außerhalb des B-Plangebietes befindlichen Flächen sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend G0P Punkt 6.3.7 zu vereinbaren.

Regenwasserversickerung auf Baugrundstücken

14. Auf die Notwendigkeit der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist hinzuweisen.

Regenentwässerung der Straßen

15. Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern und in schadstofffreiem Zustand dem Wasserhaushalt wiederzuzuführen.

Für die Straßenentwässerung sind vorzugsweise Versickerungsmulden, erforderlichenfalls mit Überlauf bzw. Dränageleitungen in die anzulegende Regenwasserretentionsfläche innerhalb der Maßnahmefläche gem. §9Abs.1Nr.25BauGB vorzusehen. Diese Retentionsfläche ist mit dem nördlich an das Plangebiet grenzenden Feuchtwaldbiotop per Überlauf zu verbinden.

Minimierung der Versiegelung

16. Öffentliche und private Stellplätze sowie Zufahrten zu carports und Garagen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

Straßenquerschnitte

17. Die in der Planzeichnung zum GOP dargestellten Straßenquerschnitte sind in die Begründung zum Bebauungsplan als Richtlinie zu übernehmen.
Sie sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Fußwegeanbindung

18. Das Fußwegesystem des B-Plangebietes ist mit dem umliegenden Landschafts- und Siedlungsraum in mehreren Anbindepunkten zu verbinden.

Insektenschutz

19. Bei der Beleuchtung von öffentlichen Verkehrswegen, Plätzen und Anlagen sind Natrium-Niederdruck-Dampflampen oder gleichwertige Lichtquellen mit gebündelter, nicht diffuser Strahlung zu verwenden, um den Lichtfalleneffekt zu minimieren.
Gebäudeflächen dürfen weder ganz noch teilweise in der Zeit von 22.00-6.00 Uhr angestrahlt werden.

Vogelschutz

20. Sprossenlose Fensterflächen ab 1m² sind mit einem Anflugschutz zu versehen (z.B. Aufkleber Vogelsilhouette)

Flächenschutz

21. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muß im Erschließungsvertrag sichergestellt werden, daß nur die gerade zur Realisierung vorgesehenen Abschnitte befahren oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

Gestaltung des Lärmschutzwalls

22. Der Lärmschutzwall ist mit Pflanzen der Pflanzenliste 3 (2Stck./m²) zu bepflanzen.

Pflanzenliste 3

Acer campestre	Acer platanoides
Alnus incana	Berberis vulgaris
Cornus mas	Cornus sanguinea
Corylus avellana	Cytisus scoparius
Euonymus europaeus	Genista tinctoria
Juniperus communis	Morus alba
Pinus sylvestris	Populus tremula
Prunus cerasifera	Prunus spinosa
Rosa canina	Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus	Salix caprea
Sambucus racemosa	

Übernahme der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes

Die Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen, sofern im Rahmen des §9 BauGB die Möglichkeit hierzu bestand und sie sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen.

Die Festsetzung Nr. 1 (eingeschossige Bebauung im gesamten Plangebiet) wurde nicht übernommen. Um die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen läßt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zu. Dem Belang des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes wird dadurch Rechnung getragen, daß mit Ausnahme einzelner Bereiche das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in Erschließungsvertrag vereinbart.

19. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bisher nicht bekannt. Entsprechend den Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege von Bodendenkmalen im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 ist beim Auffinden eventuel-
ler 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 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§19(3)DschG)

Abfallentsorgung

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

Birkenwerder, 27.11.1997


A. Ludewig
Planverfasserin

Rechtliche Grundlagen

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)

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)

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

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 (BgbBO) vom 01.06.1994

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWANTE

„SOMMERSWALDER DREIECK“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)

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

1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen gemäß §4(3)1-4. BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §§16 und 19 BauNVO)

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen

Als Obergrenzen für die Größen der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß §19(1) BauNVO wird für die Baufelder 2 bis 27 festgesetzt:

In den Baufeldern, in denen nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig sind, beträgt die Obergrenze der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. §19(1) BauNVO 180 m². In den übrigen Baufeldern beträgt die Obergrenze der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. §19(1) BauNVO 300 m².

Für das Baufeld 1 wird eine maximal zulässige GRZ 0,4 gemäß §19(1) BauNVO festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. In den Baufeldern 2, 3, 4 sowie 12 bis 27 ist das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszuführen.

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Für das Baufeld 1 wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

Für die Baufelder 2 bis 27 wird eine abweichende Bauweise entsprechend §22(4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise gem. §22(2) BauNVO ab, als die Gebäudelänge, auch bei Hausgruppen, auf 25m beschränkt ist.

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

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.

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

Überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

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

Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen.

Öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) zulässig.

7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 3,00 m Breite zulässig. Direkte Grundstückszufahrten zur B273 sind unzulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24. BauGB)

8.1 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) ist ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand bzw. eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand wie folgt zu errichten:

Die Wallkrone bzw. Oberkante der Lärmschutzwand muß mindestens die in der Zeichnung eingetragenen geplanten Höhen aufweisen. Zwischen den eingetragenen geplanten Höhenpunkten ist die Mindesthöhe linear zu interpolieren. Die maximal zulässige Höhe liegt 1,0 m über der jeweiligen Mindesthöhe.

8.2 Grundrißgestaltung

In einem Bereich von 35 m Breite parallel der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der B273 müssen in den Dachgeschossen Fenster für Räume mit sensiblen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der unmittelbar zur Bundesstraße (B273) orientierten Gebäudeseite mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen und über integrierte Lüftungselemente verfügen.

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

9.1 Pflanzbindungen Straßen

9.1.1 Die Straße am Birkenwäldchen ist mit mindestens 20 großkronigen Straßenbäumen (*Tilia platyphyllos*) einseitig zu bepflanzen.

Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang.

9.1.2 Planstraße A ist mit mindestens 10 Straßenbäumen (*Sorbus aria*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.

9.1.3 Planstraße B ist mit mindestens 25 großkronigen Straßenbäumen (*Tilia platyphyllos*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.

9.1.4 Planstraße C ist mit mindestens 35 Straßenbäumen (*Betula pendula*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang.

9.1.5 Planstraße D ist mit mindestens 6 Straßenbäumen (*Prunus padus*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.

9.1.6 Planstraße E ist mit mindestens 60 Straßenbäumen (*Prunus padus*) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.

9.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken

9.2.1 Pflanzbindungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Baugrundstücken

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind 1 Stck. Laubbaum bzw. Strauch je 1 m² zu pflanzen. Sie müssen zu mindestens 75% der der folgenden Artenliste entsprechen:

Pflanzliste 1 (Bäume):

Acer campestre
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Prunus cerasifera
Prunus padus
Sorbus x intermedia
Acer platanoides
Morus alba
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Betula pendula
Pinus sylvestris
Pyrus communis
Juniperus communis

Pflanzliste 2 (Sträucher, Hecken):

Acer campestre
Corylus avellana
Salix caprea
Cornus mas
Prunus spinosa
Berberis vulgaris
Euonymus europaeus
Syringa vulgaris
Cornus sanguinea
Rhamnus frangula
Rosa canina
Genista tinctoria
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Rubus fruticosus
Viburnum lantana

Es ist Baumschulware, Höhe 1m, zu verwenden.

9.2.2 Pflanzbindung für Obstbäume

Je angefangene 250m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

9.2.3 Heckenpflanzungen

Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus Sträuchern (Pflanzenliste 2) vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist. (siehe 9.2.1.) Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer (je 0,75m).

9.3 Pflanzbindung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit Ausnahme der Fläche des Fuß- und Radweges mit Pflanzen der Pflanzenliste 3 (2 Stck./m²; Baumschulware 2x verpflanzt; 60cm hoch) zu bepflanzen.

Pflanzenliste 3

Acer campestre	Acer platanoides
Alnus incana	Berberis vulgaris
Cornus mas	Cornus sanguinea
Corylus avellana	Cytisus scoparius
Euonymus europaeus	Genista tinctoria
Juniperus communis	Morus alba
Pinus sylvestris	Populus tremula
Prunus cerasifera	Prunus spinosa
Rosa canina	Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus	Salix caprea
Sambucus racemosa	

9.4 Pflanzbindung auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)25.BauGB) ist mit 50 Stck. Laubbäumen der Artenliste 1 (Baumschulware 2x verpflanzt; 12-14cm Stammumfang) und mit 1250m² Sträuchern der Pflanzgruppe 2; Baumschulware 60-80cm hoch; 1Stck./m² zu bepflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

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

1.1 Fassade

Als Fassadenoberfläche, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind nur Putze, Klinker und Holz zulässig.

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

Die Errichtung von Bauteilen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

1.2 Dach

Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m² mit Ausnahme der Carports gilt:

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

Dachneigung: nur 35°-45°

Dachdeckung: nur Dachziegel oder Dachsteine

Farbgebung: nur rot und braun

Die Errichtung von Bauteilen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit einem Abstand der Gliederungselemente von mind. 4 cm, einem Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 10 cm und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.

3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

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

