

Die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen:

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten nach § 9 (1) 15.

Die hausnahen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 3509 m² sind nach Grünordnungsplan festgelegt.
 Es werden drei Spielplätze mit einer gesamten Größe von 44,7 m² und vier öffentliche Aufenthaltsbereiche mit Pergolen ausgewiesen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
 Die westlich angrenzende Feuchtwiese mit einer Größe von 5538 m² wird als wertvolles Biotoptyp erhalten und entwickelt.

Die Einbindung der Bepflanzung in das landschaftliche Gefüge ist durch die Pflanzung von Obstbaumgehölzen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtgröße von 142 m² zu gewährleisten.

Der Graben entlang der Grundstücksgrenze in westlicher Richtung ist zur Entwicklung von Kleinstbiotopen als Graben für das auf dem Grundstück gesammelte Oberflächenwasser auszuweisen (Größe 280 m²) und mit Stauflächen anzulegen.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 a, b

Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzungen entlang der Straßen und Wegen
 An den Erschließungswegen und Plätzen werden 53 einheimische Laubbäume gepflanzt. Pflanzorte sind innerhalb des Entwurfsplanes erkennbar. Verschiebungen aufgrund von großer Beschattung oder Zugänglichkeit sind zugelassen. Zur Seestraße hin wird die Lindenallee der Dorfaue einseitig fortgeführt. Hierzu sind Pflanzungen unmittelbar südlich des Dorfländchens an der Ostseite der Seestraße und vor dem Baugrundstück Seestraße 5 zwischen den Stellplätzen festgesetzt.

Dazu sind
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Eiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 zu verwenden.

Unterhalb und zwischen den Baumpflanzungen sind innerhalb der auf dem Plan erkennbaren Grenzen Flächen für Sträucher und Stauden ausgewiesen, die als Leitpflanzen oder in größeren Gruppen zu pflanzen sind. Dabei sind als Bodendecker

Stückzahl pro m ²	
5	Alchemilla vulgaris (Gewöhnlicher Frauenmantel)
12	Geranium macrorrhizum (Storchschnabel)
16	Glechoma hederacea (Gundelrebe)
9	Hypericum calycinum (Kelch-Johanniskraut)
3	Rosa nitida (Glanzrose)
3	Spiraea japonica 'Little Princess' (Japanische Spiere)
5	Thymus vulgaris (Gartenthymian)
12	Vinca minor (Immergrün)

und als Hochstauden

5	Achillea filipendulina
3	Anuncus sylvestris (Waldgelbort)
7	Aster amellus (Bergaster)
7	Astilbe x arendsii (Astilbe)
7	Bergenia cordifolia (Bergenie)
7	Chrysanthemum maximum (Sommermargerite)
3	Cnicus cordifolia (Silberkraut)
3	Cnicus grandiflorus (Mädchenauge)
8	Delphinium grandiflorum (Rittersporn)
12	Helenium x hybridum (Sonnenbräut)
5	Lavandula angustifolia (Lavendel)
12	Liatris spicata (Prachtsparte)
12	Lychnis chalcidonica (Brennende Liebe)
9	Lysimachia punctata (Gelbfelberich)
12	Nepeta x faassenii (Katzenminze)
5	Phlox paniculata (Fiammenblume)
5	Rudbeckia sullivanti 'Goldsturm' (Sonnenhut)
9	Rudbeckia nitida (Sonnenhut)
3	Salvia nemorosa (Salbei)
9	Trollius x cultorum-Sorten (Trollblume)
5	Veronica virginica (Ehrenpreis)

Verfahrensvermerke:
 1. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
 11.04.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amtsdirektor (Unterschrift)

2. Die Gemeindevertretung hat am 7.7.1994 den Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 11.04.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amtsdirektor (Unterschrift)

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 20.07.1994 - 08.08.1994 im Bürgerbüro der Gemeinde Zeesen Do 9-12 Uhr und 13-18 Uhr und im Bauamt "Unteres Dahmeland" Di 9-12, 13-18 Uhr, Do 13-18 und Fr 9-12 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.07.1994 - 10.08.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 11.04.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amtsdirektor (Unterschrift)

4. Die von der Planung erwähnten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 11.04.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amtsdirektor (Unterschrift)

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 11.04.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amtsdirektor (Unterschrift)

6. Der katastrale Flächbestand am 03.03.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.
 15.06.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Vermessungsstelle (Unterschrift)

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung. Er wurde am 28.11.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
 11.04.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amtsdirektor (Unterschrift)

8. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.05.95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 11.04.95
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amtsdirektor (Unterschrift)

Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenze
 Der Randbereich der Wohnbebauung ist nach Plan durch die Pflanzung von Obstbaumgehölzen und einheimischen Straucharten in das landschaftliche Gefüge einzufügen, wodurch die westliche Grundstücksgrenze zur Feuchtwiese hin gleichzeitig abgegrenzt wird. Geringe Verschiebung sind zulässig.

Als einheimische Obstbaumarten können
 "Gute Luise", "Nordhäuser", "Winterforellenrinne", "Boskoop", "Cox Orange", "Danziger Kantapfel", "Gravensteiner", "Klarapfel", "Ontario" verwendet werden.

Als Sträucher sind
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Ribes sanguineum (Blau-Johannisbeere)
 Rubus fruticosus agg. (Echte Brombeere)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Spiraea x vanhouttei (Prachtspiere)
 Spiraea x arguta (Strausspiere)
 Syringa vulgaris (Flieder)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 jeweils 1 Stück pro m² anzuwenden.

Fassadenbegrünung
 Es werden 900m² Fläche an Fassaden und Pergolen mit einheimischen Rankern begrünt.

Pro Pergola sind je 2 Polygonum auberti und je 4 Clematis vitalba zu pflanzen. Oder je 4 Hedera helix und 4 Clematis vitalba.

Bei Fassaden werden jeweils 2 Stück pro m² gepflanzt, wobei ohne Rankhilfe
 Hedera helix (Efeu)
 Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
 und mit Rankhilfe
 Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
 Hydrangea anomala ssp. petiolaris (Kletterhortensie)
 Lonicera periclymenum (Waldgelbort)
 Polygonum auberti (Kriecherich)
 zu pflanzen sind.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b

Die bestehenden Baumreihen und Gehölzbestände an der Grundstücksgrenze sind zu erhalten und zu schützen.

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 für gefährdete Bäume und Hecken durchzuführen, die einen Schutz vor mechanischer Beschädigung im Wurzel- und oberirdischen Bereich und vor Bodenverdichtung durch Begehen und Befahren gewährleisten.

Dabei sind die Hecken entlang der Grundstücksgrenzen durch mindestens einen 1,5 m hohen, standfesten Zaun mit einem seitlichen Zaunabstand von 1,5 m zur Baumhecke zu schützen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 Befestigung der Fahrbahnfläche und der KFZ-Stellplätze

Zur Reduzierung der Versiegelung und der Gewährleistung eines positiven Orts- und Landschaftsbildes ist der Mischweg mit ortstypischen Pflastersteinen zu pflastern, die Stellplätzen mit Rasengitterplättern zu gestalten.

Einfriedungen
 Die Begrenzung der Grundstücksgrenze ist sind nur durch naturnahe Hecken zulässig. Zäune und Sockelbauwerke sind unzulässig (Pflanzliste vgl. Sträucher für Grundstücksgrenzenabrandung).

LEGENDE:

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- BAULINIE

zulässige Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Traufhöhe

1

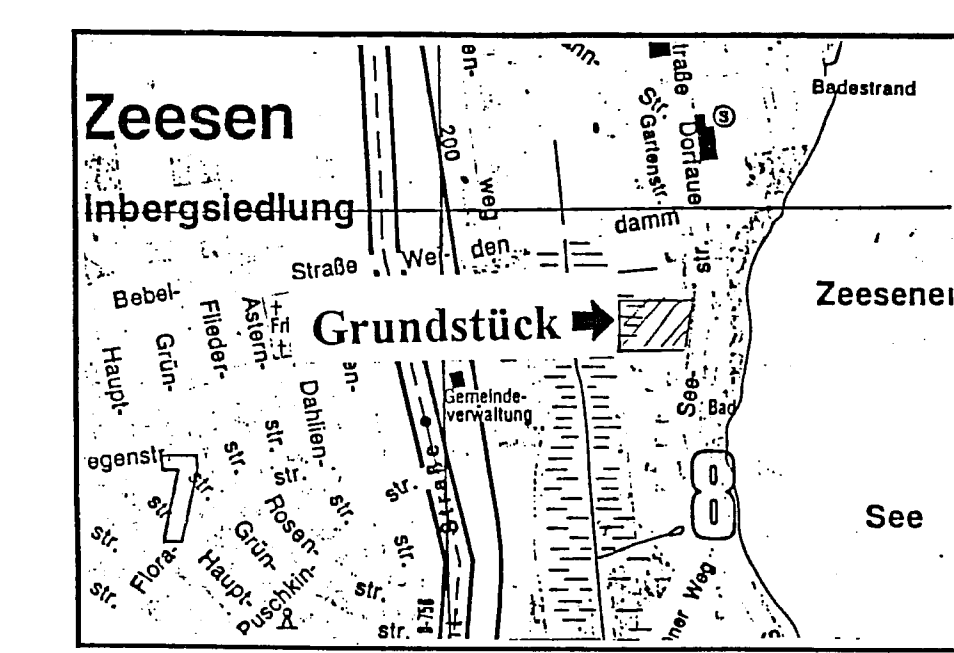
WA	II
0,4	0,45
△	6,40

2

WA	II
0,4	0,45
△	6,40

3

WA	II
0,4	0,45
△	5,60



BAUVERFAHREN
WOHNBEBAUUNG ZEESSEN, SEESTRASSE 5

BAUHER
TERRA CONSTRUCT
 GRUNDSTÜCKSERKSCHLIESSUNG MIT
 TEPLITZER STRASSE 5
 14193 BERLIN

ONLINE ARCHITEKTEN
 Datum: 11.04.1995
 Projektant: [Name]
 Entwurfsleiter: [Name]
 05118 Proßdorf, 1. Stock
 Fax: 0511 55 71 54 55

FACHGEBIETE
 GEZ: VE DATUM: JUNI 1994 PLANGEBIET: GEM. ZEESSEN FLUR 2 FLURST. 5
 FREIABEWEHRUNG: NOVEMBER 1994 PLANNUMMER: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN III/94
 MASSSTAB: 1:500 BLATT-NR: G1 INDEX: A