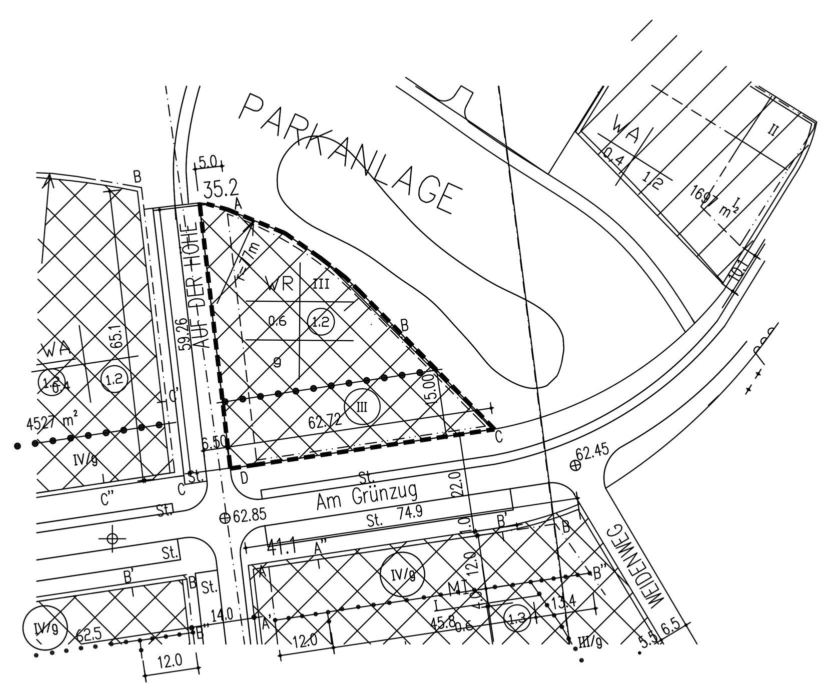

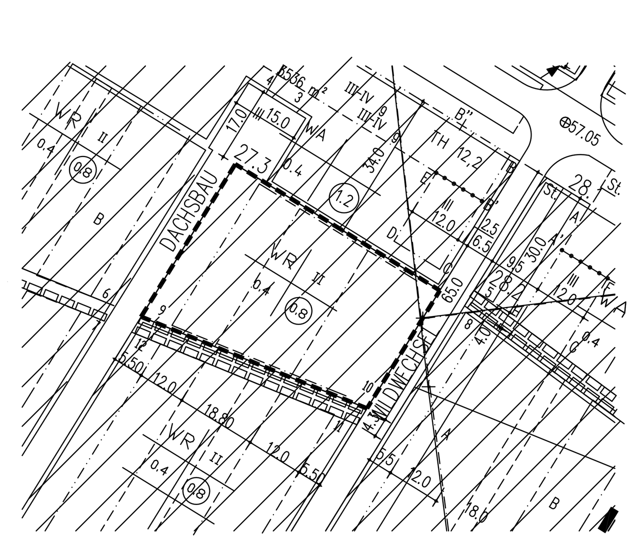

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)

Öffentliche Verkehrsflächen

- St. — Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Planzeichen

- 7.1 — Baufeldnumerierung

Planunterlage

- Flurstücksgrenzen
- Straße

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Höhe baulicher Anlagen

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,6	(1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
g		geschlossene Bauweise	

Alle Maße gelten bis zur Vorlage eines amtlichen Vermessungs- bzw.Absteckplanes.

Textliche Festsetzungen zur 8. Bebauungsplanänderung

Allgemein geltende Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- Die baufeldweise festgesetzten Nutzungsziffern setzen mit ihren Angaben zum Nutzungsmaß (GRZ; GFZ) das Nutzungsmaß im entsprechenden Baufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Baufeldes, sofern in den textlichen Festsetzungen zu den Baufeldern keine andere Festlegung getroffen wurde.
- Wird ein Teilungsantrag (gem. § 169 BauGB) gestellt, so bezieht sich die GRZ bzw. GFZ nicht auf das geteilte Grundstück. Erheblich ist vielmehr, dass die Summe aller anrechenbaren Flächen die Zulässigkeit im Gesamtbaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Baufeldes überschritten wäre.

1.2 Wärmeversorgung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig. Für die Baufelder besteht aus ökologischen Gründen ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmsweise kann 1 Kamin je Wohneinheit zugelassen werden, wenn dieser Kamin eine zusätzliche Feuerstätte ist, die nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

Baufeld 27.3

- Das Baufeld 27.3 wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- Innerhalb des Baufeldes ist die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern zulässig.

Baufeld 35.2

- Das Baufeld 35.2 wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Auf dem Baufeld müssen bis zu einer Tiefe von 15 m 3 Vollgeschosse errichtet werden.
- Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Die Errichtung von Anlagen der Ver- und Entsorgung und der dazugehörigen Gebäude ist allgemein zulässig.
- Ausgeschlossen ist eine Nutzung nach BauNVO § 6 (2) 6. (Gartenbaubetriebe), 7. (Tankstellen) und 8. (Vergnügungsstätten)

Grünordnerische Festsetzungen

1. Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste zu gliedern. Die Baumscheiben von einer Mindestgröße von 10 m² sind mit Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder/Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
2. Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m² je 4 Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum sowie Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder / Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
3. Während der Bautätigkeiten sind die angrenzenden Grünflächen, insbesondere der Baum- und Strauchbestand zu schützen.
4. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Pflanzliste

Art		Spezifikation		Art		Spezifikation	
Acer campestre	Feldahorn	II.	(H)	Populus tremula	Espe, Zitterpappel	I.	
Acer platanoides	Spitzahorn	I.		Prunus avium	Vogelkirsche	II.	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.		Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	II.	(S)
Actinidia	Strahlengriffel		(K)	Prunus padus	Traubenkirsche	III.	
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	I.	(S)	Prunus spinosa	Schlehe		
Aesculus hippocastanium	Roßkastanie	I.	(S)	Prunus ssp	Kirsche / Pflaume	III.	
Akebia quinata	Akebie		(K)	Pyrus ssp.	Birne	III.	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II.		Quercus petraea	Traubeneiche	I.	
Betula pendula	Sandbirke	II.		Quercus robur	Stieleiche	I.	
Campsis radicans	Trompetenblume		(K)	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleneiche	I.	(S)
Carpinus betulus	Hainbuche	I.	(H)	Rhamnus frangula	Faulbaum		
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	I.	(S)	Rosa canina	Hundsrose		
Clematis sub.	Waldrebe		(K)	Rosa Hybriden	Kletterrosen		(K)
Cornus alba	Weißer Hartriegel			Rosa nitida	Glanzrose		(B)
Cornus mas	Kornelkirsche			Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			Salix alba	Silberweide	I.	
Corylus avellana	Haselnuß			Salix alba'Tristis'	Trauerweide	I.	
Corylus coluna	Baumhasel	II.	(S)	Salix aurita	Ohrweide		
Crataequs monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	III.	(H)	Salix caprea	Salweide		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen			Salix cinerea	Grauweide		
Euonymus fortunei 'Radicans'	Kletterspindelstrauch		(K)	Salix lanata	Wollweide		
Fagus sylvatica	Buche	I.	(H)	Salix purpurea	Purpurweide		
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.		Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide		
Hedera sub.	Efeu		(K)	Salix repens	Kriechweide		
Hippophae rhamnoides	Sanddorn			Salix rosmarinifolia	Lavendelweide		
Humulus lupulus	Hopfen		(K)	Salix vinimalis	Korbweide		
Ligustrum vulgare	Liguster		(H)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Lonicera sub.	Geißblatt		(K)	Sorbus aria	Mehlbeere	II.	(S)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche			Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	III.	
Malus ssp.	Apfel	III.		Sorbus torminalis	Elsbeere	II.	
Malus sylvestris	Wildapfel	II.		Symphoricapos chenaultii	'Hancock'		(B)
Parthenocissus sub.	Wilder Wein		(K)	Tilia cordata	Winterlinde	I.	
Pinus sylvestris	Föhre			Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I.	
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	I.		Tilia tomentosa	Silberlinde	I.	
Polygonum sub.	Knöterich		(K)	Ulmus glabra	Bergulme	I.	
Populus alba	Silberpappel	I.		Ulmus minor	Feldulme	I.	
Populus canadensis	Holzpappel	I.		Ulmus resista	Ulme	I.	
Populus nigra	Schwarzpappel	I.		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Populus nigra'Italica'	Säulenpappel	I.		Vitis Hybriden	Echter Wein		(K)
				Wisteria sinensis	Glycine		(K)

Spezifikation

II.	Ordnung		
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen	(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(K)	Kletterpflanzen	(H)	für geschnittene Hecken geeignete Pflanzen

Gestalterische Festsetzungen

- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinderelemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionser – leichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. I., S. 466)
- Bundesbodenschutzgesetz	(BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I., S. 502), zul. Geändert durch Art. 3 G v. 09.12.2006
- Brandenburgische Bauordnung	(BbgBO) in der Fassung vom 17.09.2008 (GVBl. I., S. 226), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl. I S. 166)
- Planzeichenverordnung	(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 58)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz	(BbgDSchG) in der Fassung vom 24.05.2004 (GVBl. I., S. 215)
- Brandenburgisches Abfallgesetz	(BbgAbfG) vom 06.06.1997
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz	(BbgNatSchG) in der Fassung vom 20.4.2004 (GVBl. I/04 S. 106)

Hinweise

1. Stellplatzanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO i.V. mit § 43 BbgBO
   - Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Baufeldes nachzuweisen.
   - Für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind pro Wohneinheit 1 Stellplatz innerhalb des Baufeldes oder einer zugeordneten Fläche in zumutbarer Entfernung nachzuweisen. In der Summe ist ein rechnerisch halber Stellplatz als ganzer zu behandeln.
   - Für den gewerblichen Bereich gilt die Brandenburgische Bauordnung (§ 43) mit ihren Ausführungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung. Ergeben sich in der Summe Teile eines Stellplatzes, so ist auf ganze Stellplätze auf- (0,5 Stellplätze und mehr) oder (unter 0,5 Stellplätze) abzurunden.
   - Die innerhalb der Baufelder dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorzugsstandorte. Notwendige Stellplätze sind, unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Baufeld, auch auf weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes zulässig.
2. Empfangsanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) unzulässig.
3. Abfallentsorgung
   Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch – Oderland ein Anschluss – und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.
4. Entwicklungsziele
   Für das Bebauungsplangebiet gelten Entwicklungsziele, die insbesondere Festlegungen zur Befestigung der Stellplätze, zur Errichtung von Garagen, Carports, und Nebenanlagen, zur Einhausung von Müllbehältern, zu Gartenhäusern und Geräteschuppen, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten beinhalten. Diese Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten. Vorhaben oben genannter Art sind nach BauGB §§ 165 – 169 genehmigungspflichtig.
5. Denkmalschutz
   Im Plangebiet sind Bodendenkmale möglich. Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 2 Wochen vor Baubeginn bekanntzugeben.
   Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben , Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) , sind die Denkmalfachbehörde und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Bodendenkmale sind bis eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. (§ 11 BbgDSchG)

   Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. (§7 Abs.3 und 4 BbgDSchG)
6. Abwasserentsorgung
   Die vorhandenen Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Die Zugänglichkeit des Pumpenwerks von der Straße ist zu gewährleisten.
7. Regenwasserentsorgung
   Die Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom 6.12.2004 berechnet und dargestellt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.

Der Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow ist gemäß § 10 Absatz 2 BauGB am 17.2.2005 genehmigt und am 6.12.2004 von der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.

Verfahrensvermerke zur 8. Änderung des Bebauungsplans

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung (GVV) vom 28. Juni 2010
2. Die berührte Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 1993 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Stempel / Unterschrift ÖbVI)

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die 8. Änderung des Bebauungsplans wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung der 8. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az .... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die 8. Änderung der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt vom .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

K:/kd/Hoenow1/CAD/B-PL_HOE_2905a_Oktober2004_Transparent.dwg

GEMEINDE HOPPEGARTEN
8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
SIEDLUNGSERWEITERUNG HÖNOW

PLANUNGSPHASE: BEBAUUNGSPLAN SATZUNG
DATUM: 16. Dezember 2010
MASSTAB: 1 : 1000

GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH

KNY & WEBER Architekten
KÖPENICKER STRASSE 48/49
10179 BERLIN
TEL. 030/278730-0 FAX 030/27873022

PFE Büro für Stadtplanung,-forschung u. -erneuerung
WARSCHAUER STR.13
10243 BERLIN
TEL. 030/5891423 FAX 030/5892083

BEBAUUNGSPLAN S/W

BL.-NR.