Textliche Festsetzungen zur 11. 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 35.2

- Das Baufeld 35.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Für das gesamte Baufeld wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Auf dem Baufeld müssen bis zu einer Tiefe von 15 m 3 Vollgeschosse errichtet werden.
- Die Errichtung von Anlagen der Ver- und Entsorgung und der dazugehörigen Gebäude ist allgemein zulässig.
- Die Gebäudefassade darf von der Baulinie zur Straße Am Grünzug zu 50% zurücktreten.
- 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 sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste in einem 10 m² großen Baumscheibe zu gliedern.
2. Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen 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.
3. Die zu pflanzenden Bäume müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Pflanzliste

Art		Art		Spezifikation
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus ssp.	Birne	
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche	
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	
Aesculus hippocastanium	Roßkastanie	Rhamnus frangula	Faulbaum	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix alba	Silberweide	
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba'Tristis'	Trauerweide	
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix aurita	Ohrweide	
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche	Salix caprea	Salweide	
Corylus avellana	Haselnuß	Salix cinerea	Grauweide	
Corylus colurna	Baumhasel	Salix lanata	Wollweide	
Fagus sylvatica	Buche	Salix purpurea	Purpurweide	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide	
Malus ssp.	Apfel	Salix repens	Kriechweide	
Malus sylvestris	Wildapfel	Salix rosmarinifolia	Lavendelweide	
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	Salix viminalis	Korbweide	
Populus alba	Silberpappel	Sorbus aria	Mehlbeere	
Populus canadensis	Holzpappel	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	
Populus nigra	Schwarzpappel	Sorbus torminalis	Elsbeere	
Populus nigra'Italica'	Säulenpappel	Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'	
Populus tremula	Espe, Zitterpappel	Tilia cordata	Winterlinde	
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	Tiliatomentosa	Silberlinde	
Prunus padus	Traubenkirsche	Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus ssp	Kirsche / Pflaume	Ulmus minor	Feldulme	
		Ulmus resista	Ulme	

Gestalterische Festsetzungen

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

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.
   - Bei überwiegender Nutzung durch Senioren oder Menschen mit Betreuungsbedarf reduziert sich die Stellplatzanzahl auf 1 Stellplatz je 5 Wohnungen.
   - 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 Mülltonnenhäuschen, zu Gartenhäusern und Geräteschuppen, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten beinhalten. Diese Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten. Bei Vorhaben oben genannter Art ist die Genehmigung durch die Gemeinde einzuholen . Vorhaben oben genannter Art sind nach Bau GB §§ 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.

Verfahrensvermerke zur 11. Änderung des Bebauungsplans

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung (GVV) vom 28. Juni 2010
2. Die betroffene 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 11. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

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

7. Die Genehmigung der 11. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

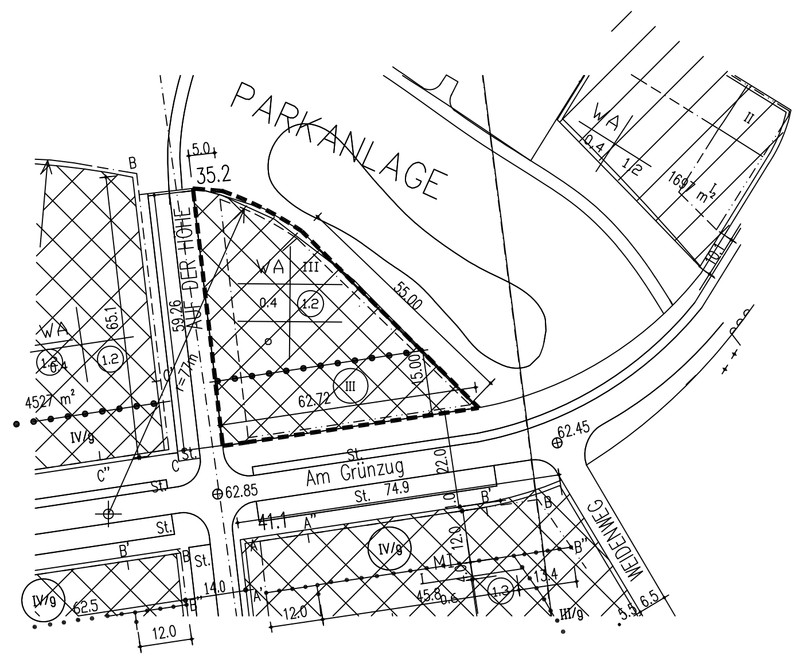
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die 11. Änderung der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

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

9. Die Erteilung der Genehmigung der 11. 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


PARKANLAGE
WA
0.4
I-II
35.2
DER HÖHE
WA
0.4
I-II
WA
0.4
I-II
55.00
62.72
62.45
62.85
Am Grünzug
St. 74.9
WA
0.4
I-II
WA
0.4
I-II
WA
0.4
I-II