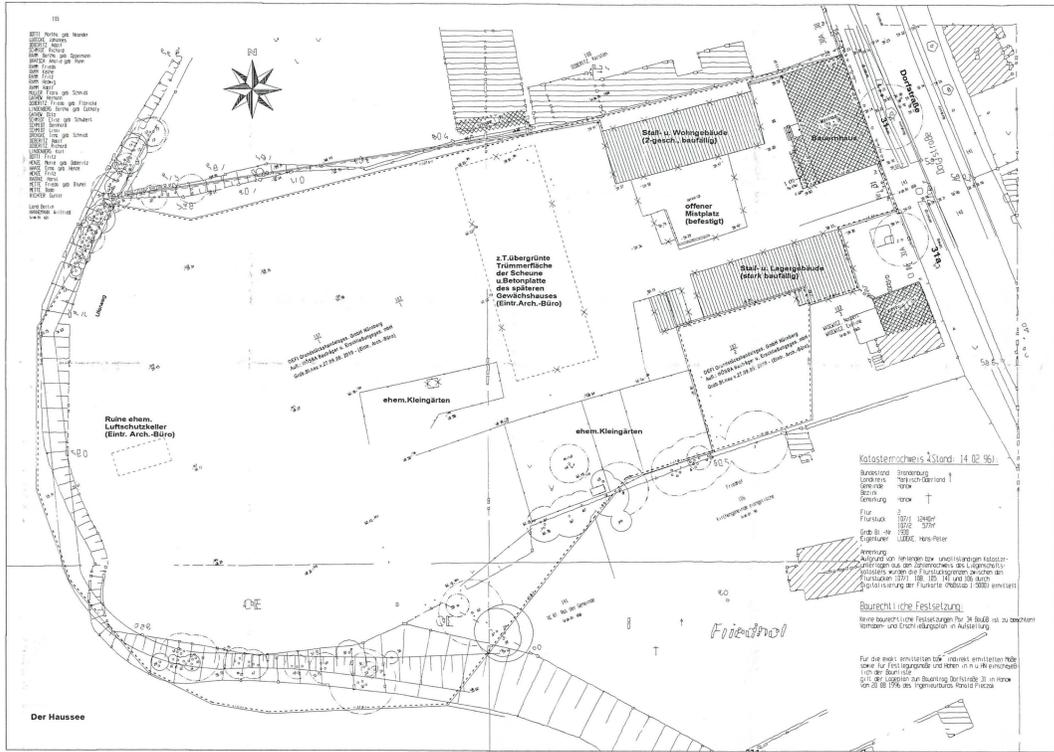
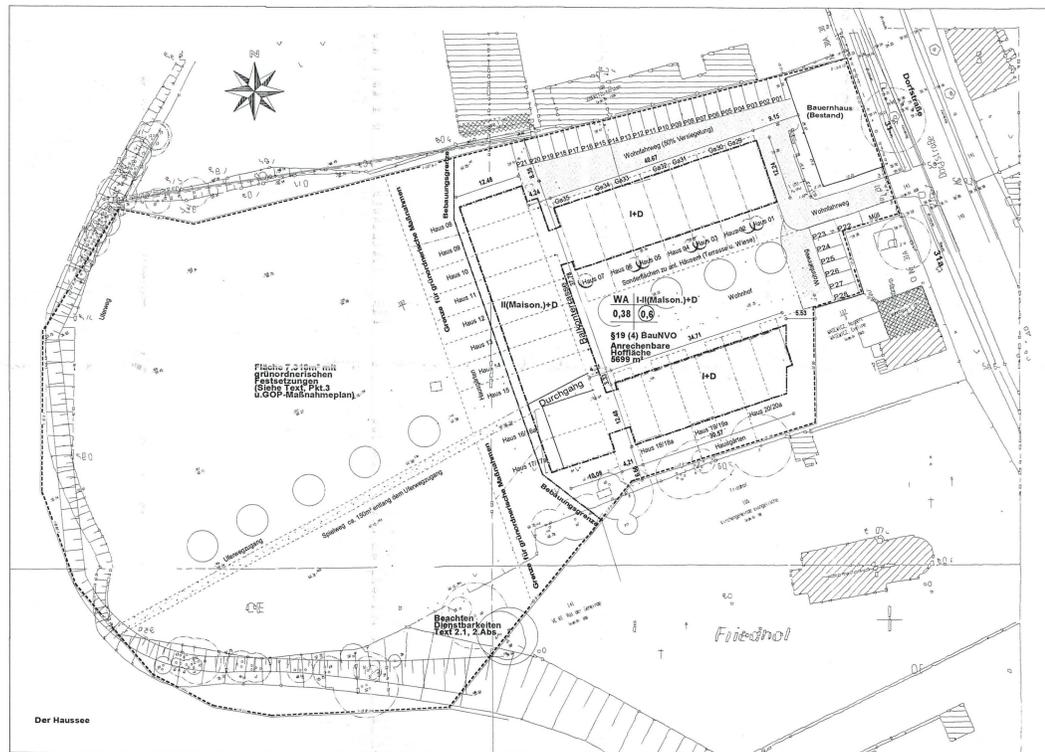


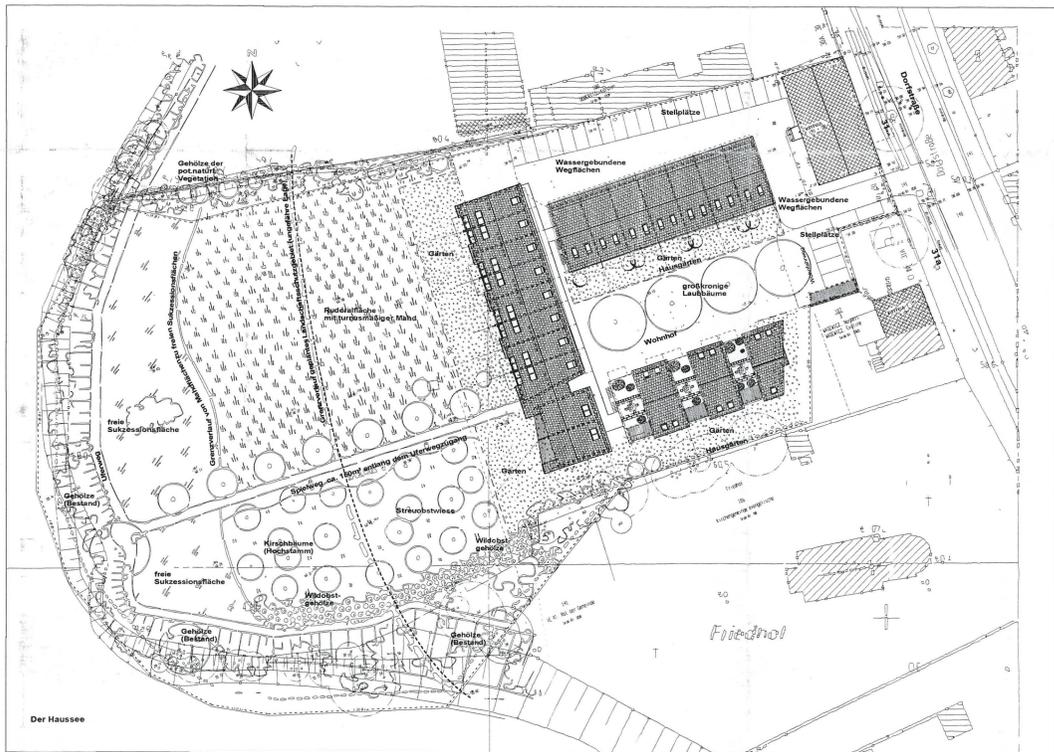
Vorhaben- u. Erschließungsplan "Wohnhof Hönow", Gemarkung Hönow b. Berlin



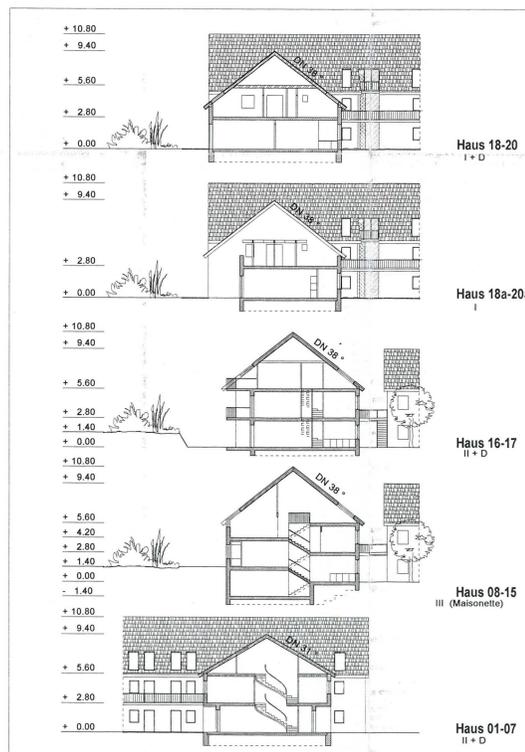
Bestandsplan, Eigentümer und Abriß M 1:500



Bebauung (EG), Erschließung Planfestsetzungen M 1:500



Freiraumkonzept, Dachaufsicht u. GOP-Maßnahmeplan M 1:500



Schnitte, Geb.-Höhen M 1:250

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1998 (BauGB I. S. 237)

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) i. d. F. vom 03. 01. 1990 (BauVO I. S. 132)

Gesetz zum Landesplanungsgesetz vom 04. 04. 1990, Art. 2, Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (Btlg. LG)

Aufstellungsbescheid der Gemeinde Hönow vom 15. 11. 1995 über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Dorfstraße 31“ gem. § 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Bescheid vom 14. 01. 1996)

„Antragsgesetz“ der Gemeinde Hönow (§ 3 LG) u. § 4 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan „Dorfstraße 31“ vom 11. 01. 1996

1.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 17 (1) der BauVO darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten werden.
Die Baurechtszahl gilt für den bebauten Teil des Grundstücks. Der bebauten Teil des Grundstücks wird definiert als der straßenseitige Grundstücksanteil bis hin zur vorgelagerten Baugrenze. Diese darf geringfügig überschritten werden, wenn es sich um die Errichtung von Wohnbauten handelt. Gemäß § 19 (4) BauVO darf die zulässige Grundfläche durch Carports und Stellplätze mit ihren zugehörigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Für die Planungsgrenze wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60 bezogen auf eine erreichbare Fläche von 4.000 m² festgesetzt.

1.3 Höhenentwicklung
Die für die Hauslinie im Lageplan festgesetzten Geschosshöhen gelten als Höhenbegrenzung. Dabei ist die Hauslinie mit einer Höhe von 10,00 m (70,00 m i. H. NN) nicht zu überschreiten. Mauerwerkgebäude (Eggel-Häuser) sind im Rahmen dieser Höhe einzufügen. Carports und Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.

1.4 Überbaute Grundstücksfläche
Sicht Entschärfungen im Sinne der BauVO sind zulässig.
Gemäß § 23 (3) BauVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Treppenhäuser und Vorläufer bis zu 1,0 m zulässig.

1.5 Verkehrsflächen
Sicht Entschärfungen im Sinne der BauVO sind zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur
Dies zu behandelnde Gelände ist frei zu machen von unnatürlichen Bauwerken (z. B. Zaungräben). Für Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Das Anlegen von Entwässerungsrinnen im Gelände ist auf dem gesamten Teil des Grundstückes zu vermeiden (DROV-Regelwerk - Arbeitsblatt W101). Sicht auch die Einhaltung der Anforderungen an den GOP und soweit mit dem zurechenbar als auch mit den baulichen Festsetzungen in den VEP zu überführen.

1.7 Maßnahmen zum Denkmalschutz
1.7.1 Das Plangebiet ist gemäß des archäologischen Geschichtskatasters mit einem Bodendenkmal beaufschlagt. Entsprechend den Ergebnissen der Suchschachtelung ist das Bodendenkmal im Bereich der entropischen Anlage zu sichern. Die Sicherung ist durch die Kreisverwaltung Hönow im Auftrag der Kreisverwaltung Hönow zu gewährleisten. Die Sicherung ist durch die Kreisverwaltung Hönow im Auftrag der Kreisverwaltung Hönow zu gewährleisten. Die Sicherung ist durch die Kreisverwaltung Hönow im Auftrag der Kreisverwaltung Hönow zu gewährleisten.
1.7.2 Das Plangebiet befindet sich im Umweltschutzgebiet eines Einzelsiedlungsgebietes (EiS). Sämtliche Maßnahmen sind im Einklang mit dem Umweltschutzgesetz zu treffen. Die Umweltschutzmaßnahmen sind im Einklang mit dem Umweltschutzgesetz zu treffen. Die Umweltschutzmaßnahmen sind im Einklang mit dem Umweltschutzgesetz zu treffen.

2. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

BauGB/Brandenburg (SVBL, Btlg. Nr. 12 vom 07. Juni 1994)

2.1 Denkmalschutz
Für den öffentlichen Verkehrsraum ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit als Grundrecht festzusetzen. Für den öffentlichen Verkehrsraum ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit als Grundrecht festzusetzen. Für den öffentlichen Verkehrsraum ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit als Grundrecht festzusetzen.

2.2 Festschreibung der Gebäude- und Grundstücksflächen
Gebäude- und Grundstücksflächen sind mit einer Größe von 40 m² bis zur Erreichung einer maßstabgerechten Längeneinrichtung durch Zäune oder ähnliche architektonische Elemente zu gliedern. Die einzelnen Baukörper sind hinsichtlich ihrer Ausdehnung und Farbgebung aufeinander und mit der Umgebung abzustimmen. Die Fassaden der Hochhäuser sind durch die Erreichung der Höhenbegrenzung zu gliedern. Die Erreichung der Höhenbegrenzung ist durch die Erreichung der Höhenbegrenzung zu gliedern.

2.3 Dachaufsicht
Für die in den Plan dargestellten Häuser sind Dachaufsichten mit Neigungen zwischen 30° und 45° sowie für eingeschossige Gebäude mit Neigungen zwischen 15° und 30° festzusetzen. Die Dachaufsichten sind im Einklang mit dem Umweltschutzgesetz zu treffen. Die Dachaufsichten sind im Einklang mit dem Umweltschutzgesetz zu treffen.

2.4 Carports und Stellplätze
Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahme bilden die in der Hauslinie festgesetzten Carports. Die erforderliche Stellplatz-Ökonomie wird mit 1,3 Stellplätze/WE festgesetzt.

2.5 Einfriedigungen
Als Einfriedigung des Gesamtgrundstückes sind Hecken bzw. offene Einfriedigungen aus Naturholz in senkrechter Gliederung oder Maschendraht nur in Verbindung mit Hinterpflanzen zulässig. Die max. Höhe beträgt 1,50 m.

3. Festsetzungen gemäß Grundrungsplan

Der Geltungsbereich des Grundrungsplanes ist identisch mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Die Festsetzungen des Grundrungsplanes (technische und textliche Darstellungen) sind in den VEP zu übernehmen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BNatSchG)

3.1 Maßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung
Für die Anlage der Streifenhecke ist vorrangig auf dem Grundstück zu verzichten, das die Streifenhecke darstellt. Die Streifenhecke ist vorrangig auf dem Grundstück zu verzichten, das die Streifenhecke darstellt. Die Streifenhecke ist vorrangig auf dem Grundstück zu verzichten.

3.2 Ausweichmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung
Für die Anlage der Streifenhecke ist vorrangig auf dem Grundstück zu verzichten, das die Streifenhecke darstellt. Die Streifenhecke ist vorrangig auf dem Grundstück zu verzichten, das die Streifenhecke darstellt. Die Streifenhecke ist vorrangig auf dem Grundstück zu verzichten.

3.3 Maßnahmen und Bepflanzungen zum Freiraumkonzept
Für die Bepflanzung des Freiraumkonzeptes können Hochstämme folgender Arten in Frage kommen:
- Kirsche - Prunus avium oder Prunus cerasus
- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Lindenarten - Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Tilia x vulgaris
- Eiche - Quercus petraea oder Quercus robur
- Eine Entladung der Nutzpflanzen ist nur mit Holzstämmen mit senkrechter Latung (Reibholz) zulässig oder in Form von Laubbäumen bis max. 1 m Höhe.

3.4 Sonstige Bepflanzungen
Bauwerke der Vorgartenanlagen sowie Müll- und Pkw-Stellplätze sind durch intensive Bepflanzung im Wohnhof einzubinden.

4. Umweltschutz

4.1 Luftreinhaltung
Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Luftqualität dürfen im Geltungsbereich des Baurechtsgebietes keine Anlagen, die durch die Verbrennung von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen Schadstoffe in erheblicher Menge freisetzen, errichtet werden. Bei bestehenden Anlagen ist die Umstellung auf schadstoffarme Energieträger zu prüfen.

4.2 Abfallwirtschaft
Die Planfläche ist nach ISAL-Erfassung nicht als Altlast- oder Altlastverdachtsfläche registriert. Die vorhandenen Abfallwirtschaftsmaßnahmen sind im Einklang mit den Anforderungen zu prüfen und vollständig zu beseitigen.

4.3 Wasserversorgung
4.3.1 Niederschlagswasser
vgl. V-E-Plan 3.1 Minimierungsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung
4.3.2 Haus- und Betriebswasser
Haus- und Betriebswasser ist durch die vorhandene Kanalarbeit der Kläranlage zuzuführen.
4.3.3 Wasserversorgung
Haus- und Betriebswasser ist dem zentralen öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen. Die Bepflanzung von Grün- und Laubbäumen (Wasserhaushalt) bedarf gem. § 2 u. 3 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 1989 (Btlg. Pkt. 1, Seite 1025, 1054), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. 02. 1990 (Btlg. Pkt. 1, Seite 20), der Erhebung der Unteren Wasserbehörde.

4.4 Begrenzung der Bodenverfestigung
vgl. V-E-Plan 3.1 Minimierungsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung

4.5 Energieeffizienz
Vorgeschrieben sind grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnenrinnen. Die Wegflächen müssen so befestigt sein, dass nachfolgende Arbeiten problemlos durchgeführt werden können. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte verwendet werden, was dem Umweltschutz am besten entspricht.

5. Inhaltlicher

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15. 11. 1995
Die tatsächliche Bekräftigung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt 12/95 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 11. 01. 1996 mitgeteilt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22. 02. 1996 u. 03. 06. 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29. 04. 1996 den Entwurf des VEP-Planes mit Begründung und den Entwurf des GOP beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Katasteramtbestand am 14. 02. 1996, sowie die Vermessungs-Eindeutigkeiten der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.
i. V. *Darul*
Öffentl. best. Verm. Ämter
Berlin, den 03. 04. 1997

6. Der Entwurf des VEP-Planes, bestehend aus den Planzeichnungen und dem Text, dem GOP sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 03. 06. 1996 bis zum 04. 07. 1996 während der Dienstzeiten (Mo, Mi, Do von 08.00-12.00 Uhr, Di von 09.00-12.00 Uhr, Fr von 09.00-12.00 Uhr) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, im Amtsblatt 5/96 v. 29. 05. 1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in einer öffentlichen Sitzung am 21. 08. 1996 geprüft und in Einzelbeschlüssen abgewogen.

8. Der VEP-Plan bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und dem GOP wurde am 11. 09. 1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum VEP-Plan wurde gebilligt.

9. Die Genehmigung dieser VE-Pläne wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmung und Hinweisen erteilt.
AZ ...
Cottbus, den ... Genehmigungsbehörde

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswidrigen Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

11. Die VE-Pläne, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und dem GOP, wird hiermit ausgestellt.
Dahlewig-Hoppegarten, den ... Amtsdirektor

12. Die Erteilung der Genehmigung des VEP-Planes 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 am ... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Dahlewig-Hoppegarten, den ... Amtsdirektor

Dorfkerk Hönow M 1:500

Lageplan a. Grundl. zum Vorhaben- u. Erschließungsplan
Dipl.-Ing. Ronald Pieczak
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Weserstraße 175, 12 045 Berlin; Tel. 030 - 613 90 10

Günordnungsplan z. Vorhaben- und Erschließungsplan
Dipl.-Ing. THOMAS LEYSER
Landschaftsarchitekt BDLA
Hufelandstraße 22 - 10407 Berlin
Telefon 030/ 4212178 - Telefax 030/ 4212179
in Zusammenarbeit mit
Dipl.-Ing. MARTIN KLEIN
Garten- u. Landschaftsplanung

PLANNUM
jürgen schöne
architekten + diplomingenieure
VERFAHRENSVERMERKE
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planzeichnungen und Text
Wohnhof
Dorfstraße 31, 15 366 Hönow
HÖBSA
Baufrüher und
Erschließungsgesellschaft mbH
10 243 Berlin, Warschauer Straße 12