

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I. S. 2253)
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132)
- Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 06. 04. 1995, Art. 2, Art. 91 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPG)
- Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Hönow vom 15.11.1995 über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Dorfstraße 31“ gem. § 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB
- Abwägungsbeschluss der Gemeinde Hönow (§ 3 (2) u. § 4 BauGB) Vorhaben- und Erschließungsplan „Dorfstraße 31“ vom 21.08.1996
- Satzungsbeschluss der Gemeinde Hönow (§ 10 BauGB) Vorhaben- und Erschließungsplan „Dorfstraße 31“ vom 11.09.1996

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 (1) der BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten werden. Die Baumassenzahl gilt für den bebaubaren Teil des Grundstücks. Der bebaubare Teil des Grundstücks wird definiert als der straßenseitige Grundstücksteil bis hin zur vorgestellten Baugrenze. Diese darf geringfügig überbaut werden, wenn es der Ensemblebildung im Wohnhofbereich dient. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (ohne Zufahrten und Stellplätze) **GRZ = 0,38** und eine Geschossflächenzahl **GFZ = 0,60** bezogen auf eine anrechenbare Hoffläche von **5.699 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

### 1.3 Höhenentwicklung

Die für die Hausteile im Lageplan festgesetzten Geschosshöhen gelten als Höchstgrenzen. Dabei ist die Firstlinie mit einer Höhe von **10,80 m** (70,80 m ü. NN) nicht zu überschreiten. Maisonnetartig aufgebaute Gebäude (Split-Level-Häuser) sind im Rahmen dieser Höhe erlaubt. Carports und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

### 1.4 Überbaute Grundstücksfläche

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Gemäß § 23 (3) BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Treppenhäuser und Wintergärten bis max. 1,0 m zugelassen.

### 1.5 Verkehrsflächen

Siehe Einzeichnung im Plan.

### 1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur

Das zu bebauende Gelände ist frei zu machen von unterirdischen Bauwerken (z.B. Jauchegrube). Für Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Das Anfallende Niederschlagswasser (Dachentwässerung) ist auf dem seeseitigen Teil des Grundstücks zu versickern (DRGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W101) Siehe auch GOP - Die grünordnerischen Festsetzungen aus dem GOP sind sowohl mit ihrem zeichnerischen als auch mit den textlichen Darstellungen in den VEP zu übernehmen.

### 1.7 Maßnahmen zum Denkmalschutz

**1.7.1** Das Plangebiet ist gemäß des archäologischen Planungskatasters mit einem Bodendenkmal belegt. Entsprechend den Ergebnissen der Suchschachtungen ist das Bodendenkmal im Bereich der infragekommenden Bebauung großflächig zerstört. Es wird festgesetzt, daß nach Erreichen der Gründungstiefe für die Bebauung die zuständige Denkmalpflegebehörde Gelegenheit zur Bestandsaufnahme bzw. Dokumentation erhält. Weitere über die Planung hinausgehende Grabungen und Maßnahmen, die Bodendenkmale zerstören könnten, sind nicht zulässig (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz, § 2 Abs. 5).

**1.7.2** Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutz eines Einzeldenkmals (Kirche). Sämtliche Maßnahmen und Veränderungen im Umgebungsschutz von Denkmälern sind durch die Untere Denkmalschutzbehörde erlaubnispflichtig (§§ 14, 15 v. 22. 07. 1991).  
- Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung (bäuerliches Wohnhaus) ist in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem historischen Original entsprechend zu erhalten, die Reste der ehemaligen, inzwischen überformten Hofbebauung werden abgerissen.  
- Die Grundform der ehemaligen Hofanlage ist bei neuer Bebauung wieder aufzunehmen. Die max. Gebäudehöhe wird in der Firstlinie mit 10,80 m festgelegt.  
- Der straßenseitige Eingangsbereich (Tor, Tür, Pfeiler) ist in Anlehnung an das historische Original wiederherzustellen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- BauO Brandenburg (GVBl. Bgbl. Nr. 12 vom 07. Juni 1994)

### 2.1 Dienstarbeiten

- Für den öffentlichen Uferwanderweg ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit als Grunddienstbarkeit zu sichern. Von dem Verlauf der in der Planzeichnung dargestellten Gehwegflächen kann geringfügig abgewichen werden.  
- Zur Sicherung der durch die Kirchgemeinde genutzten Friedhofsfläche ist vor der Umsetzung der in dem betreffenden Flächenbereich vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen ein Grenzfeststellungsverfahren und gegebenenfalls eine vertragliche Vereinbarung zur Sicherung der Totenruhe der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

### 2.2 Fassadengestaltung

Gebäude und Gebäudeteile mit Seitenlängen von mehr als 40 m sind zur Erlangung einer maßstäblichen Längsentwicklung durch Zäsuren oder ähnliche architektonische Elemente zu gliedern. Die einzelnen Baukörper sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung aufeinander und mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Die Fassaden der Hofflächen werden verklümpert bzw. teilverklümpert. Art und Farbe ist mit dem Bauausschuß von Hönow abzustimmen. Eine Begrünung der Fassade ist zulässig. Dachreklamen und Reklamen mit Fernwirkung sind nicht zulässig.

### 2.3 Dachausbildung

Für die im Plan dargestellten Häuser sind Satteldächer mit Neigungen zwischen 30 und 45 ° sowie bei eingeschossigen Gebäudeteilen Flachdächer als Terrassen mit Pergolen zulässig. Die Dachformen von Carports können Pultdächer erhalten, sind jedoch mit den Hauptgebäuden bzw. dem Ensemble abzustimmen. Dachgauben bzw. schrägliegende Dachfenster sind zulässig. Dacheindeckungsmaterialien sind Ziegel in Rot bis braun.

### 2.4 Carports und Stellplätze

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahme bilden die in die Häuser integrierten Garagen. Die erforderliche Stellplatz-/Garagenanzahl wird mit **1.3 Stellplätzen/WE** festgesetzt.

### 2.5 Einfriedungen

Als Einfriedung des Gesamtgrundstückes sind Hecken bzw. offene Einfriedungen aus Naturholz in senkrechter Gliederung oder Maschendraht nur in Verbindung mit Hinterpflanzungen zulässig. Die max. Höhe beträgt 1,50 m.

## 3. Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes ist identisch mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplanes (zeichnerische und textliche Darstellungen) sind in den VE-Plan zu übernehmen.

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

### 3.1 Minimierungsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, das Dachflächenwasser auf dem seeseitigen Grundstücksteil, Hof- und Wegeflächen sind ganzflächig versickerungsfähig herzustellen. Die PKW-Stellplätze sind vorrangig ebenfalls versickerungsfähig herzustellen, und zwar mit einem zur Pufferung von Belastungstoffen geeigneten Aufbau (BbgWG §54 (3), (4)). Beachtung des DVGW-Regelwerkes (Arbeitsblatt W 101).

### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Anlage der Streuobstwiese sind 20 Bäume der folgenden Arten zu verwenden:

- Hochstämme der Kulturobstgattungen Apfel, Kirsche, Pflaume und Birne
- Speierling - Sorbus domestica
- Walnuß - Juglans regia
- zusätzlich: Echte Quitte - Cydonia oblonga

Die Wiesenfläche unter den Obstbäumen ist einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Die Fläche der Ruderalflur ist einmal jährlich zu einem Drittel (ca. 800 m<sup>2</sup>) im Spätsommer zu mähen.

Die Ergänzung des Bestandes an der südwestlichen Grundstücksgrenze soll vorzugsweise aus folgenden Gehölzarten bestehen:

- Wildapfel - Malus silvestris
- Holzbirne - Pyrus pyrastra
- Eisbeere - Sorbus torminalis
- Eberesche - Sorbus aucuparia und Sorbus aucuparia „Edulis“
- Schlehe - Prunus spinosa
- Sanddorn - Hippophae rhamnoides
- Hundrose - Rosa canina

### 3.3 Maßnahmen und Bepflanzungen zum Freiraumkonzept

Für die Bepflanzung des Verbindungsweges kommen Hochstämme folgender Arten in Frage:

- Kirschen - Prunus avium oder Prunus cerasus.
- Für die Baumpflanzung im Wohnhof kommen Hochstämme folgender Arten in Frage:
- Roßkastanie - Aesculus hippocastanum oder Aesculus x carnea
- Lindenarten - Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Tilia x vulgaris
- Eichen - Quercus petraea oder Quercus robur

Eine Einzäunung der Nutzgartenparzellen ist nur mit Holzäunen mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) zulässig oder in Form von Laubholzhecken bis max. 1 m Höhe.

### 3.4 Sonstige Bepflanzungen

Bauwerke der Versorgungsunternehmen sowie Müll- und Pkw-Stellplätze sind durch intensive Bepflanzung in den Wohnhof einzubinden.

## 4. Umweltschutz

### 4.1 Luftreinhaltung

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Energieträger Kohle und Holz nicht zur Dauerheizung verwendet werden. Bei bestehenden Anlagen ist die Umstellung auf schadstoffarme Energieträger anzustreben.

### 4.2 Abfallwirtschaft

Das Plangebiet ist nach ISAL-Erfassung nicht als Altlast- oder Altlastverdachtsfläche registriert. Die vorhandenen Jauchesammelgrube ist im Zusammenhang mit den Abrissmaßnahmen zu entleeren und vollständig zu beseitigen.

### 4.3 Wasserwirtschaft

#### 4.3.1 Niederschlagswasser

vgl. V-E-Plan 3.1 Minimierungsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

#### 4.3.2 Haus- und Betriebsabwasser

Haus- und Betriebsabwasser ist durch das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zuzuführen.

#### 4.3.3 Wasserversorgung

Haus- und Betriebswasser ist dem zentralen öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen. Die Benutzung von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser) bedarf gem. §§ 2 u. 3, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 1986 (BGBl. Pkt. I, Seite 1529, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. 02. 1990 (BGBl. Pkt. I, Seite 205), der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

#### 4.4.4 Begrenzung der Bodenversiegelung

vgl. V-E-Plan 3.1 Minimierungsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 4.5 Energiewirtschaft

Versorgungsleitungen sind grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen. Die Wegoberflächen müssen so befestigt sein, daß nachfolgende Arbeiten problemlos durchgeführt werden können. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen.

## 5. Inkrafttreten

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

## Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Grundstück Dorfstraße 31, Hönow

### Erfordernis des VE- Planes

Die Bauträger- und Erschließungsgesellschaft mbH i.G. HÖSBA, Warschauer Straße 13 in 10243 Berlin, beabsichtigt, auf dem Grundstück

Gemarkung Hönow  
Flur 2  
Flur-Nr. 107/1 und 107/2

eine Wohnbebauung in der Grundform des ehemaligen Bauernhofes zu errichten.

Das Grundstück liegt im Innenbereich der Gemeinde Hönow.

Eine Bebauung nach §34 BauG ist für das Vorhaben nicht zulässig, so daß die Schaffung von Baurecht über einen VE-Plan verbunden mit einem GOP notwendig wird.

Laut Beschluß der Gemeinde Hönow vom 15.11.95 ist ein VE-Plan zu erstellen.

Der Vorentwurf zur Bebauung des Grundstückes wurde mit der Gemeinde und dem zuständigen Planungsamt abgestimmt.

### Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanung entspricht der in der Gemeinde Hönow für den Dorfkern beschlossenen Sanierungssatzung. Insbesondere dient diese der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der ortsbildprägenden Vierseitgehöftanlage und unterstützt mit der Ersetzung der bisherigen Nebengebäude durch reihenhausartiges Wohnen die bevölkerungspolitischen Absichten der Gemeinde.

Die Satzung des VE-Plan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie den gemeindlichen Interessen entspricht und das Bauvorhaben sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens (Siehe Planung) geschaffen werden.

Der VEP erlangt nach Bestätigung durch die Gemeinde die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:

- sinnvolles Konzept zur Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude und Anlagen im Sinne der Dorferneuerung
- Schaffung einer attraktiven, das Dorfleben aktivierenden Wohnsituation
- Rekonstruktion des straßenseitigen Bauernhauses
- Einbeziehung des Haussees in das Erschließungsgebiet mit natur- und landschaftsgerechter Ufergestaltung