

Gemeinde Hoppegarten

OT Hönow

Bebauungsplan "Siedlungserweiterung Hönow"

Änderung für den Teilbereich KITA Entdeckerland

- Begründung -

Stand: Satzung, März 2024

Gemarkung Hönow

Flur 2

Flurstücke 1505, 2827 (tw.)

Auftraggeber
Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Auftragnehmer
Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Geltungsbereich.....	3
3.	Inhalt und Begründung der Änderung.....	5
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	6
6.	Verfahren.....	8
7.	Flächenbilanz	8
8.	Rechtsgrundlagen.....	9
Anhang A	Planzeichnung (Auszug) des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“.....	10
Anhang B	Textfestsetzungen (Auszug) des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“	10

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat am 19.06.2023 den Beschluss zu fassen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ für den Teilbereich der KITA Entdeckerland mit den Flurstücken 1505 und 2827 teilweise (Flur 2, Gemarkung Hönow) zu ändern.

Auslöser für das Änderungsverfahren ist die geplante Erweiterung der Außenanlagen der bestehenden Kindertagesstätte Entdeckerland in der Rosenheimer Straße 1. Die Erweiterung betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 2827, der sich südlich an das Grundstück der Kindertagesstätte anschließt und im Süden durch einen vorhandenen Fußweg begrenzt wird. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 580 qm und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Grundstück der bestehenden Kindertagesstätte ist ebenso Bestandteil des Änderungsbereichs mit einer Gesamtfläche von 2.768 qm. Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Westen an öffentliche Straßenverkehrsflächen an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ liegt in der genehmigten Fassung vom 04.03.2005 mit Änderungen in mehreren Teilbereichen vor.

Für die Änderung des Bebauungsplans soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Es handelt sich bei der Änderung um die geringfügige Anpassung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden kann. Die festzusetzende Grundfläche des Änderungsbereiches liegt deutlich unter 20.000 m², weshalb gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch ohne Vorprüfung des Einzelfalls möglich ist. Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von 4 Wochen gegeben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1505 und einen Teil des Flurstücks 2827 der Flur 2 in der Gemarkung Hönow. Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“. Bei dem Flurstück 1505 handelt es sich um ein mit einer Kindertagesstätte bebautes Grundstück. Der für die Erweiterung der Kindertagesstätte vorgesehene Teil des Flurstücks 2827 ist Teil eines bestehenden Grünzugs und wird durch einen Fußweg begrenzt. Auf dem Flurstücksteil ist Baum- und Strauchbestand vorhanden, der erhalten werden soll.

Der Änderungsbereich wird im Nordosten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Brandenburgischen Straße (Flurstück 2826), im Nordwesten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Rosenheimer Straße (Flurstück 2000) und im Süden durch einen Fußweg innerhalb der Grünanlage begrenzt.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst eine Größe von 83 ha. Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes und umfasst eine Fläche von 2,8 ha.

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

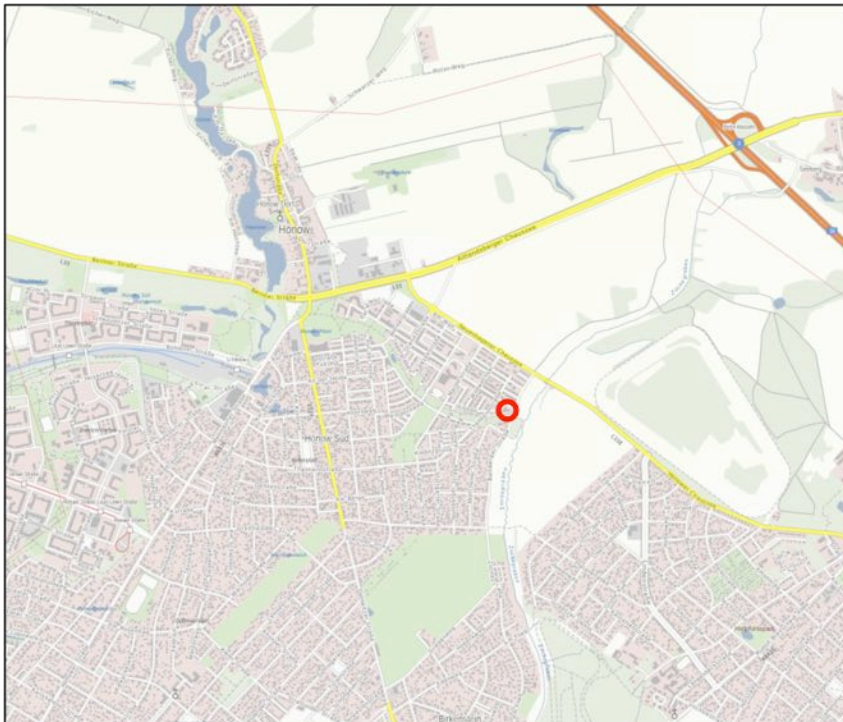


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs

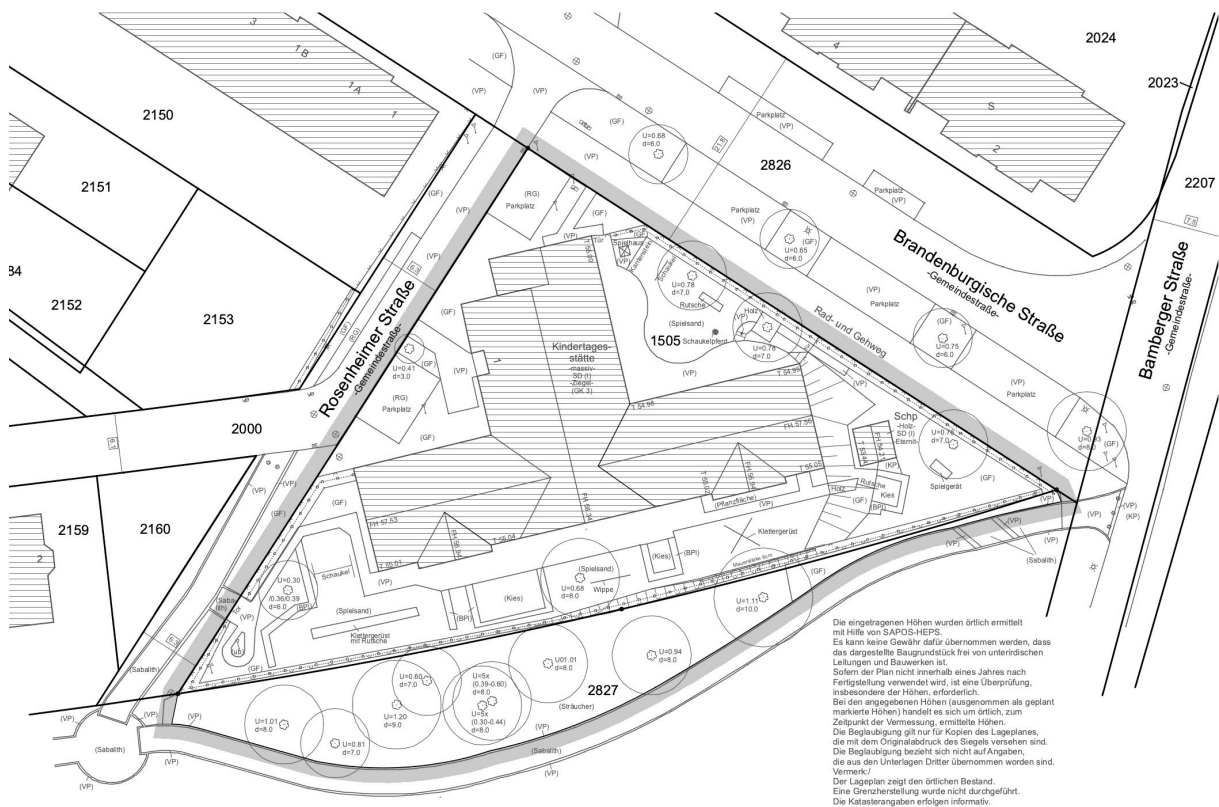


Abb. 2: Geltungsbereich



Abb. 3: Lage des Änderungsbereich innerhalb des BP "Siedlungserweiterung Hönow"

3. Inhalt und Begründung der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ in Fassung der Genehmigung vom 04.03.2005 setzt für den Geltungsbereich der Änderung Folgendes fest. Für das Flurstück 1505 wird Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlagen für öffentliche Verwaltung, soziale und kulturelle Zwecke mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Eine Baufeldnummer wird nicht festgesetzt; demnach werden keine baufeldbezogenen Festsetzungen getroffen. Es gelten die allgemeinen Textfestsetzungen TF 1.1, 1.2 und 1.3, die grünordnerischen sowie die gestalterischen Festsetzungen. Das Flurstück 2728, welches teilweise Bestandteil des Änderungsbereichs ist wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche / Parkanlage ausgewiesen. Es gelten darüber hinaus die grünordnerischen Festsetzungen.

Ziel der Änderung ist die Erweiterung des Geländes der Kindertagesstätte um die Teilfläche des Flurstücks 2728 zum Zwecke der Erweiterung der Außenanlagen. Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Erweiterungsfläche nicht geplant.

Der gesamte Änderungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Nutzungszweck wird entsprechend der derzeitigen Nutzung, die auch dem Entwicklungszweck entspricht mit dem Plansymbol "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie "Kindertagesstätte" konkretisiert. Die Festsetzungen der Baugrenzen, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) werden übernommen. Die Erweiterungsfläche befindet sich damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Als Textfestsetzung wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen ohne weitere Festsetzung ergänzt, die für die Nutzung als Kindertagesstätte erforderlich sind und sich der Hauptnutzung unterordnen sowie mit ihr vereinbar sind. Die Textfestsetzung wird ergänzt, da die Baunutzungsverordnung für Gemeinbedarfsflächen keinen Nutzungskatalog enthält.

Die im Bereich der Erweiterungsfläche vorhanden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm werden als zu erhaltene Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben darüber hinaus die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow" wirksam. Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden im Anhang zu Begründung aufgeführt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Die Umweltprüfung einschließlich der Eingriffsregelung entfällt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Erweiterungsfläche nicht geplant.

Artenschutzrechtliche Belange wurden in einem Gutachten der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH untersucht. Dieses Gutachten ist Teil der Planungsunterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Das Fazit des Gutachtens lautet:

Die Rennbahngemeinde Hoppegarten plant eine Änderung des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ auf dem Flurstück 1505 westlich der Bamberger Straße. Die betroffene Fläche ist zur Erweiterung einer Kindertagesstätte um 580 m² vorgesehen. Sie ist aktuell als eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage gewidmet. Die Erweiterungsfläche wird derzeit von einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern eingenommen.

Durch bau- und anlagebedingte Verluste an den Gehölzen sind europäische Brutvogelarten betroffen, potenziell Fledermäuse (FFH-Anhang IV- Arten) und potenziell streng geschützte Amphibien (Winterquartiere z. B. für die Knoblauchkröte). Damit werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Verbindung mit Nr. 3 berührt.

Es wird empfohlen, falls eine Fällung / Rodung von Gehölzen notwendig wird, die Brutvögel im Frühjahr vor der geplanten Fällung / Rodung der Gehölze durch einen Ornithologen erfassen sowie den Besatz mit Fledermäusen durch einen Fledermauskundler feststellen zu lassen. Auf dieser Grundlage können aktuell und zielgerichtet die Betroffenheit der Arten festgestellt und die entsprechend notwendigen CEF-Maßnahmen festgelegt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche besteht ausreichend Potenzial, um erforderliche Maßnahmen umzusetzen. Die Fällzeiten sind einzuhalten.

Dies gilt auch für die Amphibien, deren Bestand in den angrenzenden Gewässern erfasst werden sollte. Durch die Einhaltung der Rodungszeit außerhalb der Winterruhe und mit der Anlage neuer Winterquartiere im engen räumlichen Zusammenhang können die Tierverluste vermieden und Verluste an potenziellen Ruhestätten vorab ausgeglichen werden.

Mit den genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Gutachten erläutert und sind auf der folgenden Seite abgebildet.

Zum Biotopschutz wird folgende Vermeidungsmaßnahme formuliert:

Sollte ein neuer Zaun gebaut werden sind entsprechende Schutzmaßnahmen zur Verhinderung einer Befahrung oder Materiallagerung auf geschützten Biotopen außerhalb des B-Planes - bzw. südlich des vorhandenen Weges durchzuführen bzw. die bauausführende Firma entsprechend einzuweisen.

Eingriff	potenzielle Verbotverletzung	Vermeidung
<p>Fällen der Gehölze: Bauzeitliche Beanspruchung und dauerhafter Verlust der Bruthabitate von Frei-, Nischen- und potenziell Höhlenbrütern</p>	<p>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 für europäische Vogelarten</p>	<p>Maßnahmenbeschreibung Die Niststätten der potenziell betroffenen Nischen- und Freibrüter sind nach der Brutzeit nicht mehr geschützt [(MIL, 2021).]. V 1_{Art} - Fällen der Gehölze außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September) V 2_{Art} / CEF 1 Es kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass die Reviere der Brutvögel in der Hecke vollständig in angrenzende Bereiche verlagert werden können. Es wird empfohlen, den Brutvogelbestand zu erfassen und die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen anhand der betroffenen Vogelarten zu prüfen.</p>

Eingriff	potenzielle Verbotverletzung	Vermeidung
<p>Fällen der Gehölze: Potenzieller bau- und anlagebedingter Verlust an Quartieren von Fledermäusen</p>	<p>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 für Fledermäuse (FFH-Anhang IV)</p>	<p>V 3_{Art} / CEF 2 Die Bäume sind vor der Fällung von einem Fledermausspezialisten genauer auf Höhlungen, Rindenabrisse usw. zu kontrollieren. Bei Verdacht auf Quartiere ist mit dem Detektor z. B. im Mai zu überprüfen, ob ein Quartier vorhanden ist. Besetzte Höhlen und Höhlen bei denen der (Fledermaus-) Gutachter einen aktuellen Besatz nicht ausschließen kann, sind mit einem Einweg-Ausgang in der Art zu sichern, dass Ausflüge weiterhin möglich, Einflüge jedoch wirksam verhindert werden. Die im Mai festgestellten Höhlen mit Fledermaus-Besatz werden mit Ersatzquartieren vor dem folgenden Winter ausgeglichen.</p>
<p>Roden der Gehölze: Bau- und anlagebedingter Verlust von potentiellen Winterhabitaten für Amphibien.</p>	<p>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 für geschützte Amphibien.</p>	<p>Es wird empfohlen, die Amphibien in den Gewässern südlich des Kita-Erweiterungsbereichs zu erfassen, um streng geschützte Arten ggf. auszuschließen. V 4_{Art} / CEF 3 Die Rodung der Wurzeln und das Beräumen der Wurzeln und des Schnittgutes sollen während der Aktivitätsphase der Amphibien erfolgen: im Zeitraum vom 01. April bis 30. September. Während der Fällung der Gehölze im Winter darf die Fläche nicht befahren werden. Vor dem nächsten Winter sind zwei neue Winterquartiere im Bereich der Kita oder in der Grünanlage mit mind. 2 m Breite x 3 m Länge und Frostfreiheit herzustellen. Dies kann ein Totholzhaufen sein, der ca. 50 cm in den Boden eingelassen und noch 1 m über die Geländeoberkante reicht. Der Erdaushub kann zum Anfüllen der Senke nach dem Einbringen von Totholz (keine Pappel, Robinie, Eschen-Ahorn) verwendet werden.</p>

6. Verfahren

	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu der Planungsabsicht der Gemeinde Groß Kreutz
Offenlage der Planung in der Zeit vom bis einschließlich	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Stand März / April 2020
Mit Email vom	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Stand Februar 2016
	Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren, Abwägung
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Tab. 1: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz.

Flächenkategorie	Fläche *	
	(m ²)	(%)
Fläche für Gemeinbedarf	2.768	100
Geltungsbereich	2.768	100

Tab. 2: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Grünordnerische Festsetzungen

1. Der Runde Pfuhl als auch seine Vegetationsbestände stellen einen hohen ökologischen und landschaftsgestalterisch naturnahen Wert dar. Aufgrund seiner Einstufung als naturbestimmter Bereich sind seine Flächen zu pflegen und zu entwickeln und Veränderungen zu vermeiden. Um den Runden Pfuhl sind mindestens dreireihige Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste anzulegen. § 9 (1) 20 BauGB
2. In den öffentlichen Grünflächen sind mindestens 2,5 ha mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Ferner sind dort mindestens 600 heimische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. § 9 (1) 25 a BauGB
3. Die ehemalige Parkplatzfläche westlich der Mahlsdorfer Straße ist zu entsiegeln und als öffentliche Grünfläche anzulegen. § 9 (1) 20 BauGB.
4. Die vorderseitigen Gebäudefassaden, die zur Altlandsberger Chaussee sowie zur Marderstraße und Schulstraße eine parallele Position einnehmen, sind je 2,5 m Fassade mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. § 9 (1) 25 a BauGB
5. 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
6. 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
7. Entlang der den Grünzug begleitenden Bogenstraße und Platanenstraße ist straßenbegleitend eine Pflanzung von mindestens 50 Bäumen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. § 9 (1) 25 a BauGB.
8. 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 camea	Rotblühende Kastanie	I. (S)	Prunus spinosa	Schlehe	
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	I. (S)	Prunus ssp	Kirsche / Pflaume	III.
Akebia quinata	Akebie	(K)	Pyrus ssp.	Bime	III.
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II.	Quercus petraea	Traubeneiche	I.
Betula pendula	Sandbirke	II.	Quercus robur	Stieleiche	I.
Campsis radicans	Trompetenblume	(K)	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleiche	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)
Comus alba	Weißer Hartriegel		Rosa nitida	Glanzrose	(B)
Comus mas	Kornelkirsche		Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	
Comus sanguinea	Roter Hartriegel		Salix alba	Silberweide	I.
Corylus avellana	Haselnuß		Salix alba 'Tristis'	Trauerweide	I.
Corylus colona	Baumhasel	II. (S)	Salix aurita	Ohrweide	
Crataegus 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 viminalis	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.	Symphoricarpos 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
(K)	Kletterpflanzen
(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(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.
- Bei deren Überbauung sind Einfahrten und Durchfahrten in den Blockinnenbereich so auszuführen, dass deren lichte Höhe 3,5 m und deren Breite 5,5 m nicht unterschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- In den Baufeldern 10.1 und 16.1 sind im Bereich der Baulinie C - D im Abschnitt C - C' (=12 m) und D - D' (=12 m) Schaufenster zulässig.
- Im Baufeld 22.1 ist ausnahmsweise eine begehbare Dachterrasse 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 1,5 Stellplätze 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.
- Ausnahmsweise ist im Baufeld 28.1 pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.
2. Empfangsanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, mit Ausnahme des Bestandes in den Baufeldern 7.2, 18.1, 18.2, 19.1 A sowie des Baufelds 60.1, elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) grundsätzlich unzulässig.
3. Gründungshinweis Baufelder 31.1 und 36.1
Im Baufeld 31.1 und 36.1 sind die Baukörper in der Nähe der Rohre mit ihren Fundamentunterkanten tiefer als die Unterkante der Rohre (ca. 2,7 m unter Gelände) zu ziehen.
4. 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.
5. Bodendenkmal
Im Bebauungsplangebiet sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.
6. Regenentwässerung - § 9 (1) 16 BauGB
• Die Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan berechnet und dargestellt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.
7. Entwicklungsziele
Für das Bebauungsplangebiet gelten mit Ausnahme der Baufelder 7.2, 18.1, 18.2, 19.1 A und 60.1 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.