Verfahren

1. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Referat G, S. Müllroser Chaussee 50 in 15236 Frankfurt/O. ist mit Schreiben vom 3. Sept. 99 beteiligt worden.
Zepernick, den 09. 04. 2000
Siegel

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. ZV 04/98 der Gemeindevertretung Zepernick
Zepernick, den 09. 04. 2000
Siegel

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. ZV 04/98 ist durch Aushang und im Amtsblatt 03/00 erfolgt.
Zepernick, den 3.04.2000
Siegel

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP vom 21.03.99 bis 26.10.99 stattgefunden.
Zepernick, den 3.04.2000
Siegel

5. Die Gemeindevertretung Zepernick hat am 13.Juli 1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und integriertem grünordnerischen Festsetzungen gem. §1a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Zepernick, den 3.04.2000
Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B) einschl. der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.05.99 bis 25.06.99 während folgender Zeiten:
Montag und Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 13.00 bis 15.00 Uhr
gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang und Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3, September 99
Zepernick, den 3.04.2000
Siegel

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.09.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zepernick, den 3.04.2000
Siegel

8. Die Gemeindevertretung Zepernick hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.03.2000 mit Beschl.Nr. ZV 04/153/12 geprüft.
Zepernick, den 3.04.2000
Siegel

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Bernau, den 21.3.2000
Siegel
Amtlich bestellter Vermessungsingenieur
Land Brandenburg

10. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Zepernick Beschl.-Nr. ZV 04/153/12 vom 13.03.2000 als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde am 13.03.2000 gebilligt.
Zepernick, den 3.04.2000
Siegel

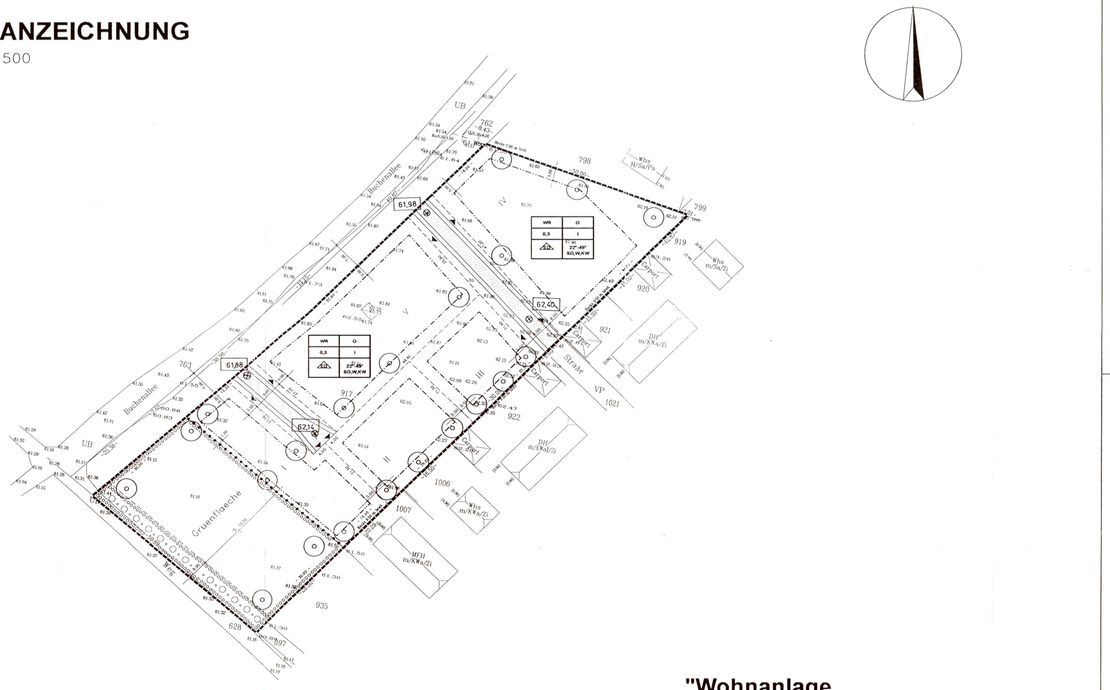
11. Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.
Zepernick, den
Siegel

12. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Zepernick,
Siegel

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. §44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Zepernick, den
Siegel

PLANZEICHNUNG

M 1:500

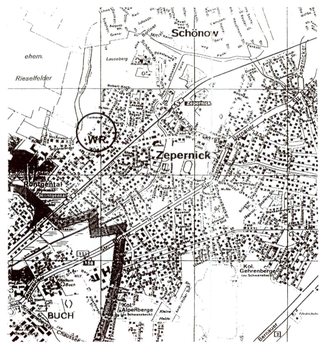


Zeichnet mit Verfügung vom 17.09.2000, Aktenzeichen 21/60 mit 3 Anlagen.
Bernstadt, 17.09.2000

Anpflanzverpflichtung soll kommen?
Verkehrsfläche?
Bernstadt, 26.10.00

"Wohnanlage an der Schafswäsche"

Übersichtsplan



Auszug aus Flurkarte

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR — Reines Wohngebiet
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- Grundstückseinfahrt

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB

- ÖG — öffentliche Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzung
- Bäume (gepflanzt)
- Hecke

Benutzerschlüssel
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.v.m. § 89 BbgBO

- 1 — Nr. des Schlüssels

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßzahl
i. maßgl.	Dachform

SD,WD,WV 22-45° — Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach, 22-45° DN

Räumlicher Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestandsangaben
- 61 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 63,09 — Höhenpunkt über HN 2B

Darstellung ohne Normcharakter
- geplante Straßenführung
- geplante Parzellierung
- G — Grünfläche

Teil B

Text

Auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) §§ 1 und 8 hat die Gemeindevertretung von Zepernick am 13.03.2000 mit Beschl.Nr.: ZV 04/153/12 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet in der Gemarkung Zepernick, Flur 3, Flurstück 917/2 mit einer Gesamtgröße von ca. 6850 m² beschlossen.

Zepernick, den 3.04.2000

Siegel

1. Textliche Festsetzungen:

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 23.01.1993

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.vm. §3 BauNVO)
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1.2 BauNVO nicht zulässig:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

In Umsetzung der Maßgabe vom 17.08.2000 (Az: 61/G-19/00) geändert:

1.2 Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Abweichungen bis 0,20 m unter Straßenniveau sind zulässig. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem Bebauungsplan.
Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 BauNVO) wird als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut über der jeweils angrenzenden Straßenmitte je Baufeld wie folgt festgelegt.

maximal zulässig = 5,20 m

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m §23 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Ausnahmen zu den Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Als Ausnahme können Gebäudeteile um bis zu 2,00 m hinter die festgelegte Baulinie zurücktreten !

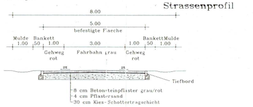
1.3.2 Ausnahmen zu den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Anbauten an Gebäuden und Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im WR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 Abs. 1 BauNVO)
Kellergaragen sind unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Strassenprofil



1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Wasserhaushaltschonende Maßnahmen auf privaten Grundstücken
Grundstückseinfahrten, Wege, PKW-Stellplätze sowie Standplätze für Müll sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Wegeflächen ist über angrenzende Vegetationsflächen oder Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, sofern das Wasser nicht anderweitig genutzt wird, Versickerungsflächen anzulegen. Die Mulden sind mit einer standortgerechten Rasenmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.2 Wasserhaushaltschonende Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum
Das auf den Straßen und Wegen anfallende Niederschlagswasser ist über Längs- und Quergefälle in seitliche Rasenmulden zu leiten und zu versickern.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Einzelbäume
Auf den nicht bebaubaren Grundstücksteilen der Baufelder I bis IV sind je 4 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1m Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zusätzlich sind auf der privaten Grünfläche im Südteil des Grundstückes 4 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1m Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Freiwachsende Hecke
Zur Biotopanreicherung ist auf der im Plan dargestellten Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste B mit einem Pflanzabstand von i.M. 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Bäume für den Gartenbereich/Obstbäume Hochstamm, STU 16-18 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde
Zierkirschen	Hochstämme
Zierpflaumen	Hochstämme
Obstbäume	Hochstämme

Pflanzliste B: Bäume (Heister 2xv, 100-150 cm) und Sträucher (2xv. 60-100 cm) für freiwachsende Hecke

Bäume (15 %)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	~~Spitz-Ahorn~~
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Gem. Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher (85 %)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	~~Roter Hartriegel~~
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes-uva crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen im WR

Punkt 1.8 entfällt siehe Pkt. 1.2

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Gesetzliche Grundlage:
§ 89 der BbgBO vom 1994,geändert am 18.Dez.1997

2.1 Fassadengestaltung
Fassadenoberflächen sind in Putz, roten und gelben Klinkern bzw. Backsteinen oder in entsprechenden Kombinationen auszuführen. Holzverkleidungen auch als Holzfassade sind zulässig. Außenputze sind als Glattputze, Grauputz- und Reibeputze sowie Kratzputze zulässig. Sichtfachwerk ist ebenfalls zulässig.
Unzulässig sind plattenartige Verkleidungen jeder Art außer wenn sie wie eine Putzstruktur wirken, sowie glitzernde, glänzende gemusterte oder dekorative Putzoberflächen sowie Fliesen.
Der farbig abgesetzte Sockel bei Putzfassaden ist möglichst niedrig zu halten. Kleinere Balkone und Erker sind zur Straße hin zulässig.
Für die Farbgestaltung der Fassadenflächen bei Putz sind helle Töne aus dem Bereich von weiß, hellblau, gelbliches Ocker, Sandfarben, hellgrün bzw. erdfarbene Töne zu verwenden.

2.2 Gestaltung von Sichtschutzeinrichtungen
Sichtschutzeinrichtungen mit einer maximalen Höhe bis 1,80 m und einer max. Tiefe bis zu 3,50 m ab Hauswand sind zulässig.
Zu Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
Zulässige Materialien sind Holz, Ziegel einschließlich Bewuchs mit Kletterpflanzungen.

2.3 Dachgestaltung
Als Dachform sind vorzugsweise Satteldächer vorzusehen.
Ausnahmsweise sind Walm- und Krüppelwalmdächer, sowie Mansarddächer bei schmalenNebengebäuden und Anbauten auch Flach und Pultdächer zulässig.Die Dachneigung ist zwischen 22°- 45° zu wählen.
~~Als Dachdeckungsmaterial sind vorzugsweise Betondachsteine bzw.~~ Tondachsteine in Form von Biberschwanz-, Falz- oder Krempziegel bzw. Pfannen in den Farben, klassisch-rot, ziegelrot, anthrazit, grau, braun und grün anzuwenden.
Anbauten und Vorbauten sollten in gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt werden.
Dachgauben dürfen eine Breite von 3,00 nicht überschreiten. Sie sind als Stand- und Schleppgauben zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens der Eindeckgase entsprechen. Sie dürfen max. 40 v. H. der gesamten Firstlänge einnehmen. Sie sind in Anzahl, Anordnung, Form, Größe und Farbe dem Baukörper anzupassen und müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

2.4 Außenantennen
Hochantennen sind nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen (Schüsseln) sind nicht auf den Dächern anzubringen. Sie sind so anzubringen, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen - vorzugsweise auf der Gartenrückseite.

2.5 Einfriedung der Grundstücke
Einfriedungen zur Straße müssen sich in Form, Material und Farbe dem Orts- und Landschaftsbild anpassen. Es sind Zäune aus Holz und Metall bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Säulen können auch gemauert sein. Vorzugsweise sind Laubhecken aus Hainbuche, Feldahorn, Berberitzen bzw. Liguster zu verwenden.
Die Mülltonne auf den einzelnen Grundstücken an der Straßenseite sind ähnlich zu umfrieden.
Zwischen den Privatgrundstücken sind Einfriedungen als geschnittene oder freiwachsende Laubholzhecken zulässig. Die Höhe der Hecken soll 1,20 m nicht überschreiten.
Zusätzlich sind Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten. Einfriedungen sind ohne Abstreppungen auszubilden und sollen dem Gelände folgen.

3.0 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid, ~~Stickstoffoxid und Staub in Kilogramm~~ Schadstoff pro Tera Joule Energieinhalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen zu Heizöl EL sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4.0 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter

Bodendenkmalpflege
Bei allen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (DSchG) vom 22.07.1991 (GVBl. Nr. 20 S. 311,) zu beachten.

Bodenschutz
Der Aushub von Oberboden (Mutterboden) ist innerhalb des Planungsgebietes wieder einzubringen.

Für den übrigen bautechnisch erforderlichen Bodenaushub ist der Verbleib nachzuweisen.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7
Gemeinde Zepernick
"Wohnanlage an der Schafswäsche"

Zepernick
Buchenallee/Hertelstraße

Planungsstand März 2000

Planung
Ingenieurgesellschaft Schwanebeck mbH
Birkholzer Str. 31A
16341 Schwanebeck
Tel.(030)944 61 01/03
Fax.(030)944 61 36