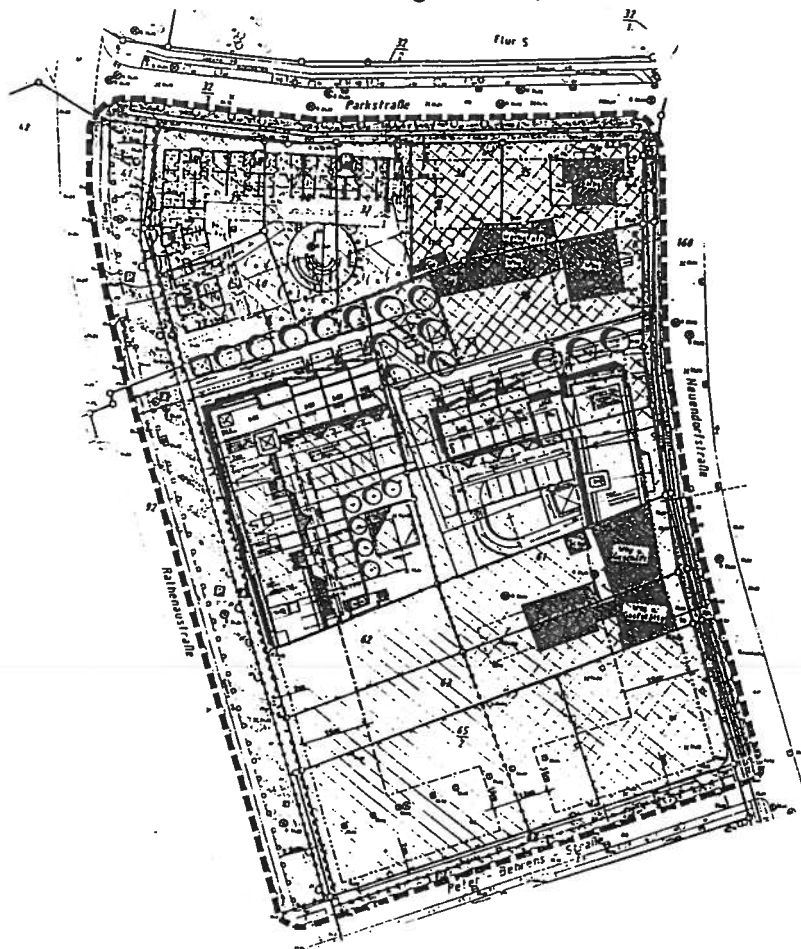


STADT HENNIGSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „AM RATHENAUPARK“

Satzung
Begründung



16.12.1998/ 22.09.1999

STADT HENNINGSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „AM RATHENAUPARK“

Planungsträger: Stadt Hennigsdorf
Stadtverwaltung Hennigsdorf
Neuendorfstraße 23a
16761 Hennigsdorf

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A
Planungsbüro Ludewig Lindenallee 6 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
FAX 03303 502917

Grünordnung: Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1329-91-1-L
Planungsbüro Ludewig Lindenallee 6 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
FAX 03303 502917

Plangrundlage: Olaf Sentek
Vermessungsbefugter im Land Brandenburg
16515 Oranienburg
Rungestraße 20
Tel.: 03301/538770
Fax: 03301/538769

Planungsphase: Satzung

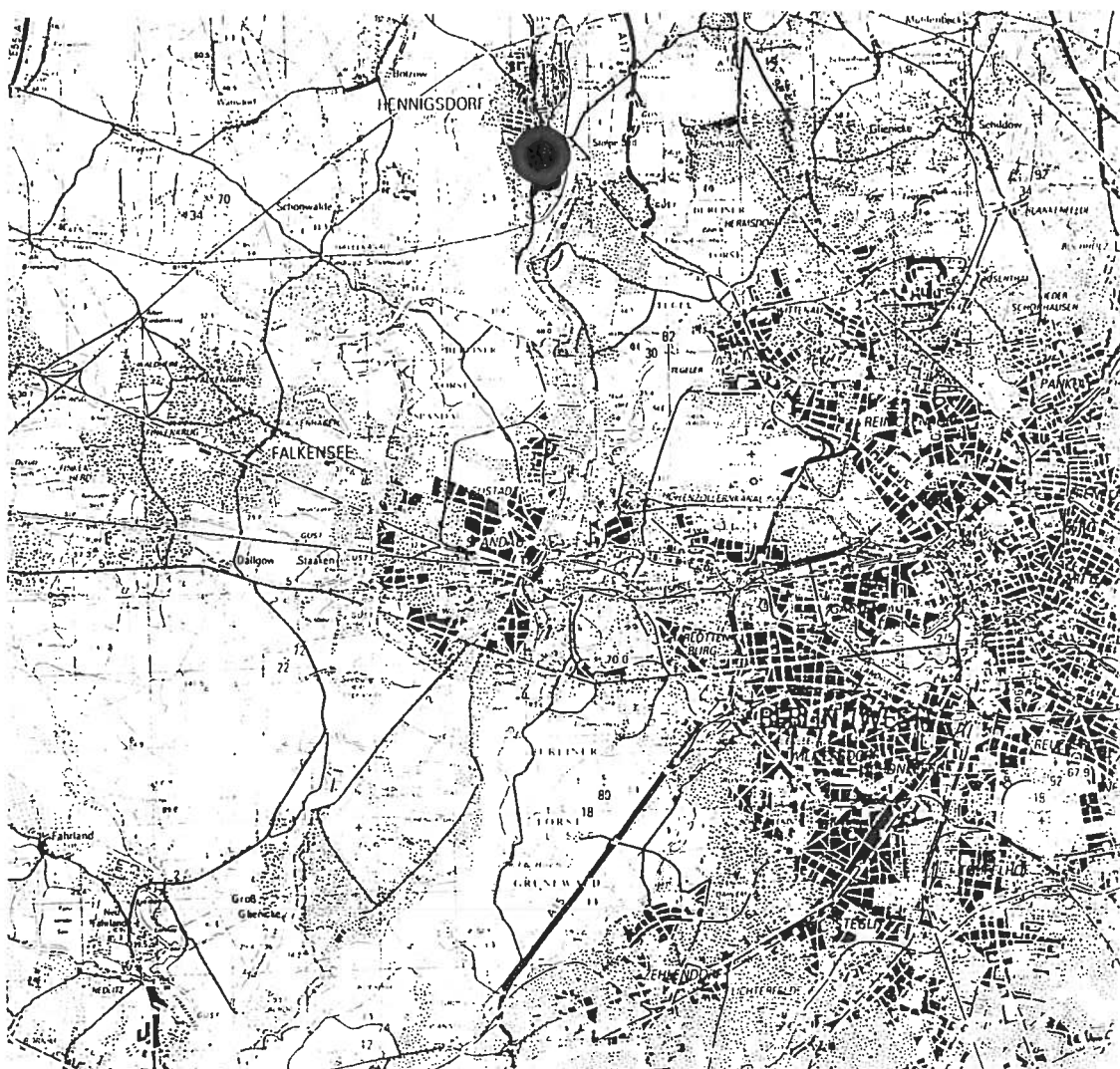
Datum: 16.12.1998/ 22.09.1999
unter Berücksichtigung der Maßgaben und Auflagen des LBBW
gemäß Prüfvermerk vom 07.07.1999

INHALT

Regionale Einordnung	4
Begründung zum Bebauungsplan gemäß §9(8) BauGB	5
I. Planungsgegenstand und Planungsziele	5
1. Lage des Plangebietes	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Planungsanlaß und Planungsziele	6
4. Planungserfordernis	6
5. Planungsvoraussetzungen	7
5.1 Historische Entwicklung	7
5.2 Bau- und Nutzungsstruktur	8
5.3 Umgebende Bebauungsstruktur	13
5.4 Verkehrserschließung	13
5.4.1 Straßenseitige Erschließung	13
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.5 Bodenverhältnisse	13
5.5.1 Bodenverunreinigungen	13
5.5.2 Trinkwasserschutz	13
5.5.3 Geologie und Hydrologie des Bodens	13
5.6 Flora und Fauna	13
5.7 Ver- und Entsorgung	15
5.8 Kampfmittelbelastung	15
5.9 Abfallentsorgung	15
5.10 Eigentumsverhältnisse	15
II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	16
1. Raumordnung und Landesplanung	16
2. Regionalplanung	16
3. Flächennutzungsplan	16
4. Anforderungen des Grünordnungsplanes	16
5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet	17
6. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	17

III. Planungskonzept	18
1. Bebauungsplanentwurf	18
2. Bestandsschutz	20
3. Erschließung	20
4. Grünordnung	21
4.1 Beurteilung des Eingriffes und des Ausgleiches gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	21
4.2 Flächenbezogene Eingriffsbilanz	22
4.3 Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung	23
4.4 Zusammenfassende flächenbezogene Eingriffsbilanzierung	24
5. Städtebauliche Kennwerte	24
IV. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
1. Art der baulichen Nutzung	25
2. Maß der baulichen Nutzung	25
3. Bauweise	27
4. Verkehrsflächen	27
5. Pflanzfestsetzungen	27
V. Immissionsschutz	27
VI. Umsetzung der Planung	29
VII. Wesentliche Auswirkungen der Planung	30
1. Auswirkungen auf die Stadt Hennigsdorf	30
2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
VIII. Rechtliche Grundlagen	31
Textliche Festsetzungen	33
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)	33
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgBO)	37
Planzeichnung Original M 1 : 500, Verkleinerung M 1 : 1000	

REGIONALE EINORDNUNG

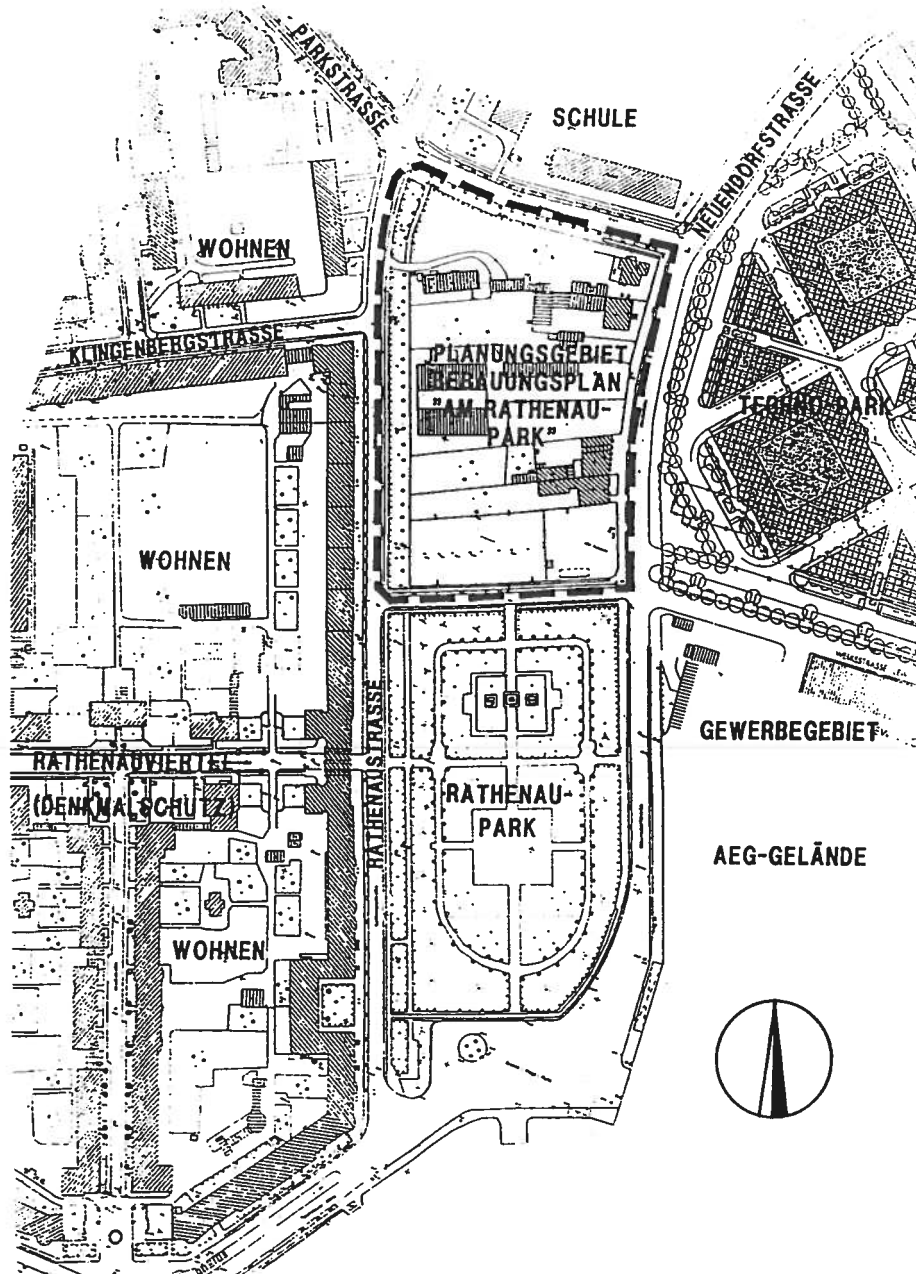


M 1:200 000

BEGRÜNDUNG GEMÄSS (§9(8)BauGB) ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM RATHENAU-PARK“ IN HENNIGSDORF

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

1. Lage des Planungsgebietes



2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Hennigsdorf „Am Rathenaupark“ umfaßt eine Fläche von 1,9 ha im Stadtinnenbereich. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die südliche Fahrbahnbegrenzung der Parkstraße im Norden,
- die östliche Fahrbahnbegrenzung der Rathenaustraße im Westen,
- die nördliche Fahrbahnbegrenzung der Peter-Behrens-Straße im Süden und
- die westliche Fahrbahnbegrenzung der Neuendorfstraße im Osten

Im Plangebiet liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Hennigsdorf:

Flur 1	Flurstück 160 (teilweise) (Gehwegbereich der Neuendorfstraße)
Flur 2	Flurstücke 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65/2 (Baugrundstücke) Flurstück 64 (teilweise) (Gehwegbereich der Neuendorfstraße) Flurstück 65/1 (teilweise) (Gehwegbereich der Peter-Behrens-Straße bis zur Fahrbahnkante) Flurstück 92 (teilweise) (Gehwegbereich und Grünstreifen der Rathenaustraße bis zur Fahrbahnkante)
Flur 3	Flurstücke 33, 34 (Gehwegbereich der Neuendorfstraße bis zur Fahrbahnkante) Flurstück 32/3 (teilweise) (Gehwegbereich der Parkstraße bis zur Fahrbahnkante) Flurstücke 35, 36, 37, 38, 39, 40 (Baugrundstücke) Flurstück 41 und Flurstück 42 (teilweise) (Gehwegbereich und Grünstreifen der Rathenaustraße bis zur Fahrbahnkante)

3. Planungsanlaß und Planungsziele

Das Quartier des Plangebietes liegt im Verknüpfungsbereich zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet mit dem Techno - Park im Osten, einem Schulstandort im Norden, dem Wohngebiet „Rathenauviertel“ im Westen und dem Rathenau - Park im Süden.

Entsprechend ihrer Lage im Stadtzentrum bestehen auf der Fläche eine Reihe von Baubegehren.

Mit der derzeitigen, zum Teil ungeordneten baulichen Nutzung wird der Bereich des Plangebietes seiner Funktion im Stadtgebiet nicht gerecht.

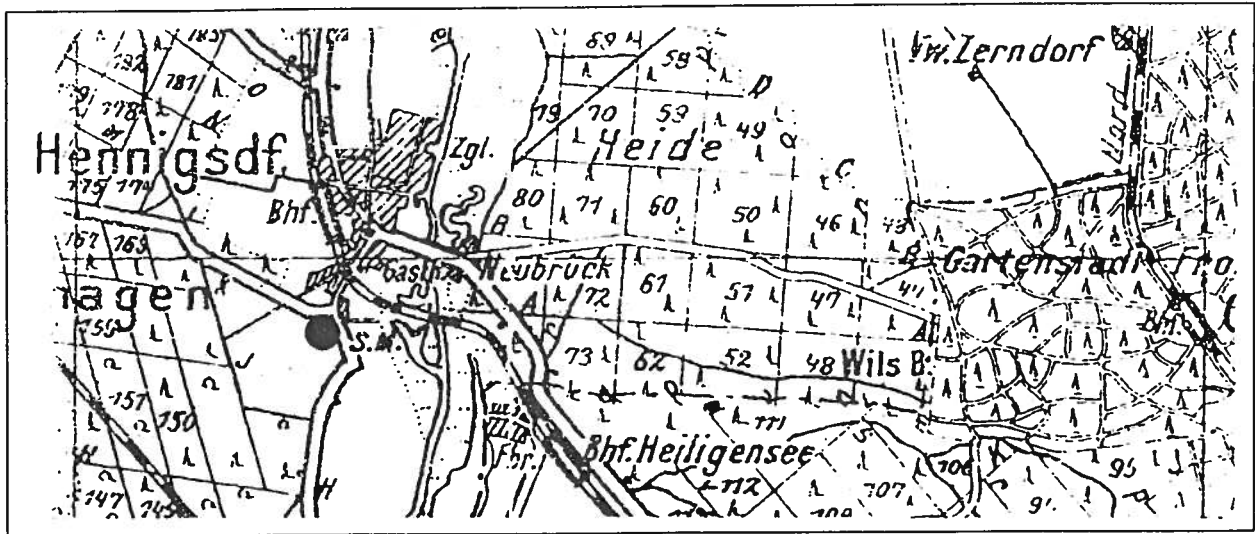
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem dringenden Bedarf zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Mischgebietsnutzung der bereits straßenseitig erschlossenen Grundstücke im Stadtinnenbereich sowie zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung im Plangebiet entsprochen werden. Ziel der Planung ist es, eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern.

4. Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß §34 BauGB. Es ist mit Gebäuden verschiedener Bauweise und verschiedener Nutzung teilweise bereits bebaut. Neben einem Ansatz zur Blockrandbebauung sind auch Garagenanlagen und gewerbliche Bauten im Quartierinnenbereich vorhanden. Zur Durchsetzung der Planungsziele der Stadt Hennigsdorf, die in der Schaffung einer Blockrandbebauung mit fußläufiger Durchwegung bestehen und damit zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen innerstädtischen Bereich erforderlich.

5. Planungsvoraussetzungen

5.1 Historische Entwicklung



Hennigsdorf 1894

Planungsgebiet

Die Stadt Hennigsdorf hat sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts von einem Fischerdorf an der Havel zu einem bedeutenden Wohn- und Gewerbestandort im Einzugsbereich der Stadt Berlin entwickelt.

Maßgeblich prägend für die städtebauliche Entwicklung waren dabei die Impulse, die von den Gewerbeansiedlungen ausgingen. Durch das Wirken der AEG in Hennigsdorf entstand in den 20er und 30er Jahren unter Mitwirkung des Architekten Peter Behrens das Rathenauviertel, eines der bedeutendsten Beispiele des Siedlungsbaus dieser Zeit in Brandenburg. Das Rathenauviertel, das heute unter Denkmalschutz steht, begrenzt das Planungsgebiet im Westen.

In östlicher Nachbarschaft des zu beplanenden Quartiers wurde zur gleichen Zeit das Betriebsgelände der AEG bebaut, auch hier war der Architekt Peter Behrens in den ersten Jahren beteiligt.

Im Jahre 1993 wurde auf dem Teil des AEG Geländes, der dem Planungsgebiet direkt gegenüber liegt, der Techno-Park Hennigsdorf errichtet.

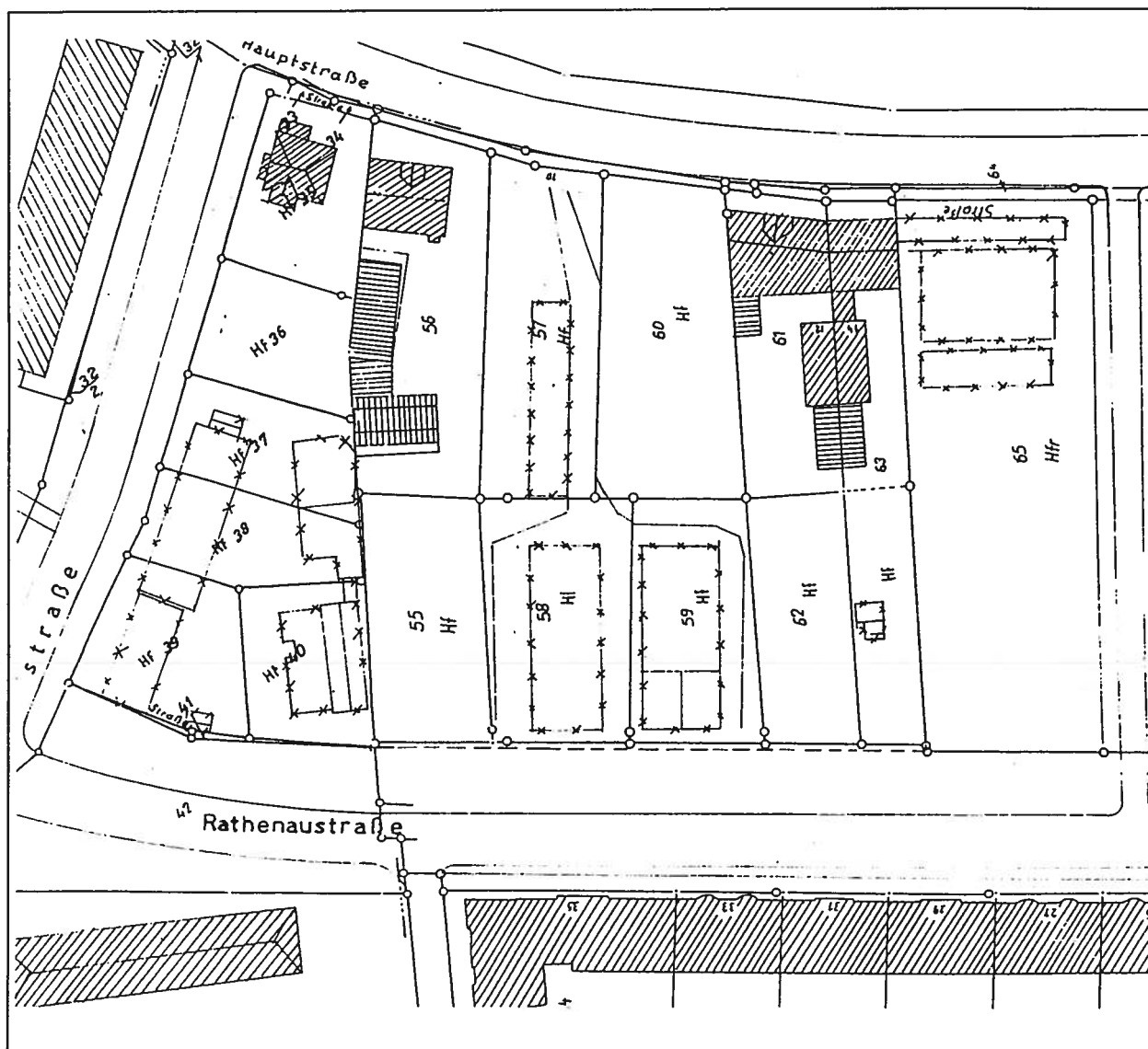
Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wurde bereits zum Zeitpunkt der Entstehung eine Grünanlage eingeordnet, der Rathenaupark. Er begrenzt das Planungsgebiet im Süden.

Somit waren drei Einflußfaktoren maßgeblich für die bisherige bauliche Entwicklung des Planungsgebietes:

1. dörfliche Entwicklung
2. Siedlungsbau, Gründerzeit
3. gewerbliche Entwicklung

Darüber hinaus hat sich auf einzelnen Grundstücken eine Gartennutzung erhalten.
Ein großer Teil der Fläche wurde mit Garagen bebaut, die überwiegend durch Bewohner der angrenzenden Wohngebiete genutzt werden.

5.2 Bau- und Nutzungsstruktur

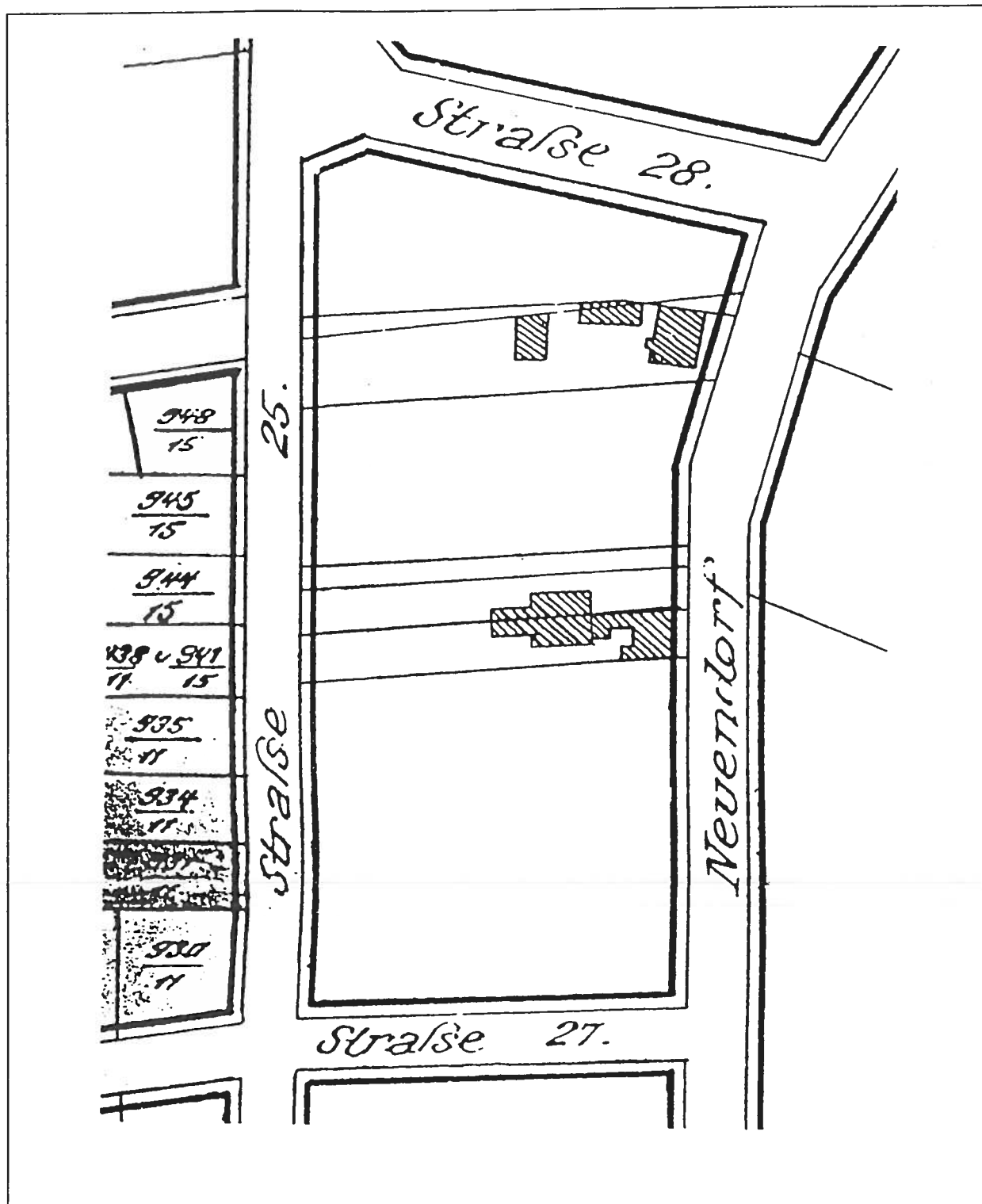


Wohngebäude

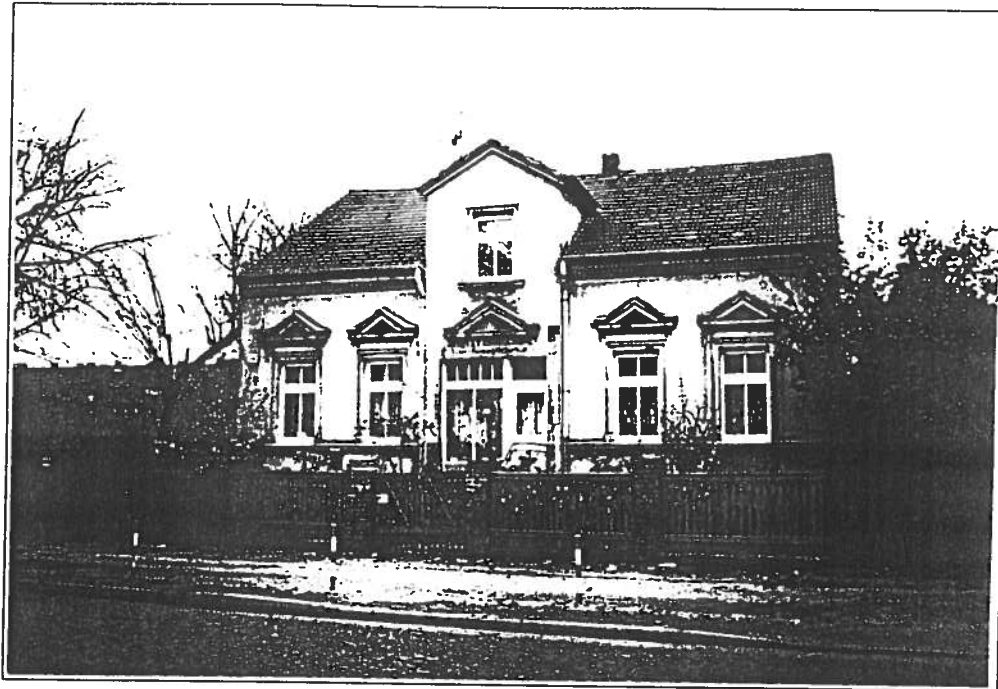
Nebengebäude

Garagen, Lagergebäude,
Überdachungen

Das Planungsgebiet ist nur teilweise bebaut. Es ist eine gemischte Nutzung vorhanden.



Der Lageplan aus einer Bauakte von 1911 weist bereits die Bebauung auf den Flurstücken 56, 61 und 63 auf.

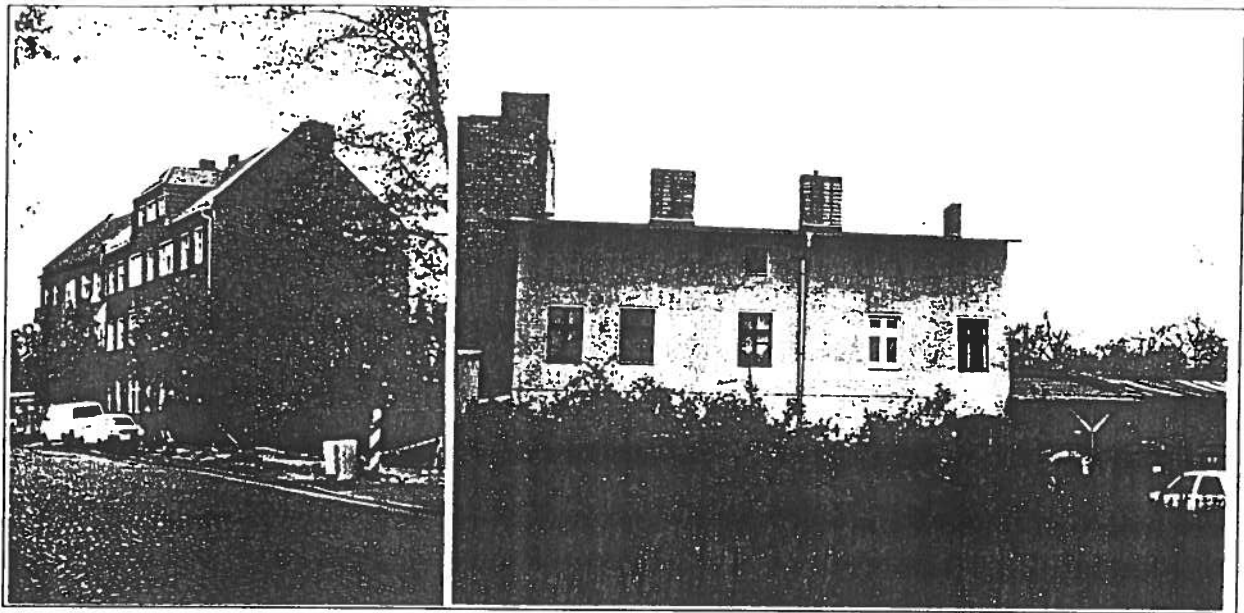
Bebauung Flurstück 56

bäuerliches Wohnhaus mit Nebengebäude, ursprünglich Stallungen und Scheune, alle Gebäude eingeschossig (Die Scheune existiert nicht mehr.)

Diese wahrscheinlich älteste vorhandene Bebauung steht im Zusammenhang zum ursprünglichen Dorf Hennigsdorf.

Wohnhaus und Nebengebäude befinden sich in nahezu ursprünglichem Zustand, die Wohnhausfassade wurde offensichtlich gründerzeitlich überformt. Die hofartig angeordneten Nebengebäude aus gelbem Klinker sind dorftypisch und erinnern an die Zeit der Ziegelei-Industrie in Hennigsdorf und den benachbarten Orten. Der Eingangsbereich zum Wohnhaus wurde durch die zwischenzeitliche Nutzung als Laden (Aufschrift Feinbäckerei) und die jetzige Nutzung als Wohnraum verändert.

Die gesamte Bebauung schließt direkt an die nördliche Grundstücksgrenze an, zur südlichen Grundstücksgrenze besteht ein Abstand von ca. 6m.

Bebauung Flurstück 61 und 63

Vorderhäuser

rückwärtige Bebauung

Vorderhäuser: dreigeschossig, geschlossene Bauweise, Satteldach, Flurstück 61 mit Dachgaube, rückwärtiger dreigeschossiger Zwischenbau (nur auf Flurstück 63), Die vermutlich vorhanden gewesenen Gründerzeitfassaden der Wohngebäude wurden verändert.

Hinterhäuser: zweigeschossig, flach geneigtes Satteldach, hoher Drempel; Nebengebäude (ursprünglich Stallungen) eingeschossig mit Heuboden, aus gelbem Klinker

Der Wohnungszahl entsprechende Spielflächen sind nicht vorhanden.

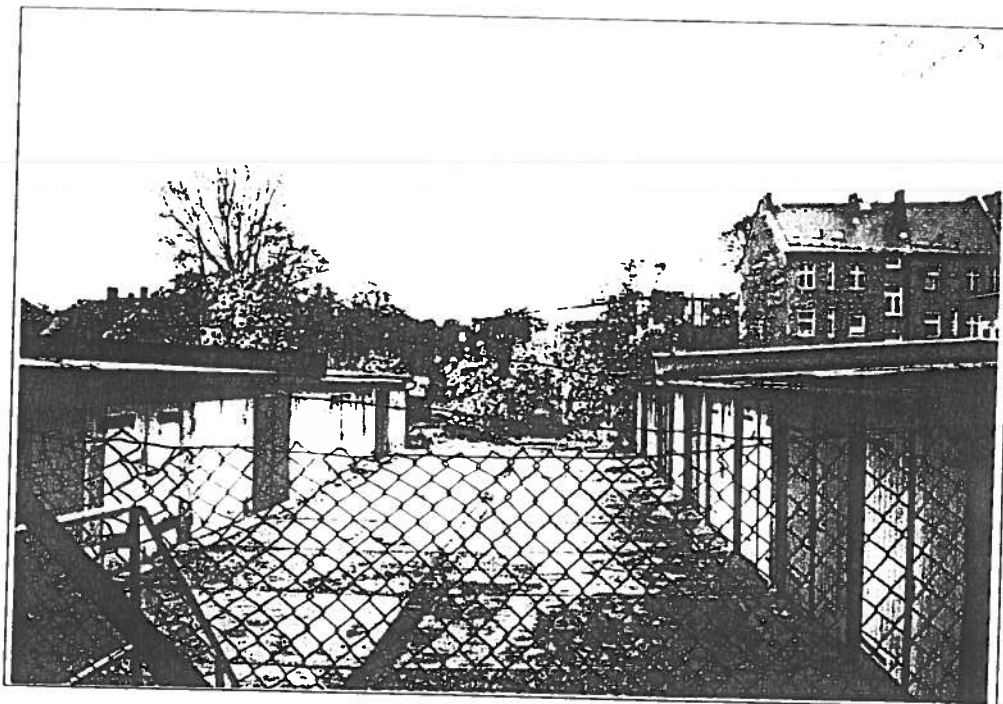
Bebauung Flurstück 35

Das Eckgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Einzelhaus in offener Bauweise, einer Garage und einem massiven Schuppen bebaut.

Die Bebauung entstand vermutlich in den dreißiger Jahren dieses Jahrhunderts

Flurstücke 37, 38, 39 und 40

Die Flurstücke sind mit teilweise großflächigen Gewerbe-, Lager- und Garagengebäuden überbaut. Die übrigen Flächen sind mit Pflaster oder Beton versiegelt, bzw. durch Befahren verdichtet. Auf dem Flurstück 39 befindet sich ein Imbissstand.

Flurstücke 57, 58, 59 60

Der Quartierinnenbereich ist mit einem Garagenkomplex bebaut. Die Garagen werden durch die Bewohner der umliegenden Wohngebiete genutzt.

5.3 Umgebende Bebauungsstruktur

Das Planungsgebiet befindet sich im Knotenpunkt zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet mit dem Techno-Park Hennigsdorf im Osten, der AEG-Siedlung (Rathenauviertel) im Westen, dem früheren Dorf im Norden und dem Grünraum des Rathenauparkes im Süden.

Dominante Verkehrsführungen waren ursprünglich die in nord - südlicher Richtung verlaufende Neuendorfstraße im Osten und die Rathenaustraße im Westen. Die Querstraßen waren von untergeordneter Bedeutung.

Dem entspricht auch die bauliche Struktur des Rathenauviertels: Überwiegend geschlossene Bebauung in Nord - Süd - Richtung, unterbrochene Bebauung in Ost - West - Richtung.

Der Straßenraum der kurzen Querstraßen wird durch städtebauliche Betonung der Gebäude an deren Endpunkten abgeschlossen.

In der Neuendorfstraße ist eine städtebauliche Ordnung in diesem Sinne nicht erkennbar, vielmehr prägt hier ein Komplex moderner Industriebauten mit solitärem Charakter das Misch- und Gewerbegebiet, welches dem Planungsgebiet gegenüberliegt.

5.4 Verkehrserschließung

5.4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Quartier des Plangebietes ist bereits vollständig durch befestigte Straßen erschlossen. Im Norden befindet sich die Parkstraße, im Osten die Neuendorfstraße, im Süden die Peter-Behrens-Straße und im Westen die Rathenaustraße.

In der Rathenaustraße liegt im Plangebiet ein breiter Grünstreifen, der die frühere Trasse der Straßenbahn in Richtung Spandau aufnahm. Angrenzend an den Grünstreifen verläuft ein Fußweg von 2m Breite, der unmittelbar an die Baugrundstücke grenzt.

Grundstückszufahrten sind zu den bisher baulich genutzten Grundstücken von den angrenzenden Straßen aus vorhanden. Gemeinsam genutzte Grundstücke wie der Gewerbehof im Nordwesten und der Garagenhof in der Mitte des Plangebietes haben je eine gemeinsame Zufahrt.

Zusätzlich zur vorhandenen Gebäudedurchfahrt ist für die Flurstücke 61 / 62 eine gewohnheitsmäßig genutzte hintere Zufahrt über das gegenwärtig unbebaute Flurstücke 60 vorhanden.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist ca. 600m vom Bahnhof der Stadt Hennigsdorf mit Anschluß an das Regionalbahnnetz sowie S-Bahn-Anschluß nach Velten entfernt. Der Anschluß an das Netz der Berliner S-Bahn wird voraussichtlich im Jahren 1998 erfolgen.

In der Neuendorfstraße befindet sich im Bereich des Plangebietes die nächstgelegene Bushaltestelle. Mehrere Buslinien verkehren vom Bahnhofsvorplatz (Busbahnhof) aus.

5.5 Bodenverhältnisse

5.5.1 Bodenverunreinigungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Hennigsdorf sowie nach Auswertung der im Umweltamt des Landkreises Oberhavel vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich.

5.5.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe an deren südwestlicher Grenze.

Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

Sofern vorhandene Grundwassermeßstellen von Bauarbeiten berührt werden, ist diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, Dezernat W8/2 erforderlich.

5.5.3 Geologie und Hydrologie des Bodens

Der Boden des Plangebietes ist von glazialen und postglazialen Talsand-Ablagerungen geprägt. Die humusarmen wenig fruchtbaren Böden der Talsandgebiete sind schon zu Ende des 19. Jh. nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden.

Die vorgefundene Ruderalflur läßt auf trockene sandige aber stickstoffhaltige Böden schließen. Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 1m unter der Geländeoberfläche.

Bohrungen und Aufschlüsse sind gemäß Lagerstättengesetz gegenüber der zuständigen geologischen Landesbehörde anzeige- und dokumentationspflichtig.

5.6 Flora/ Fauna

Der Baumbestand des Plangebietes ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering. Im Quartierinneren stehen weniger als 30 Bäume (incl. größere Obstbäume).

Die Straßenbaumpflanzung entlang der Rathenaustraße (ca. 70-jährige Linden) ist, wenn auch teilweise beschädigt noch recht vital und bis auf zwei Ausnahmen vollständig. Der Straßenbaumbestand entlang der Parkstraße, ebenfalls Linden, ist lückiger und, vom Gesamtzustand her, schlechter zu bewerten. Entlang der Neuendorfstraße deuten im Planbereich noch 3 wenig vitale Linden darauf hin, daß auch diese Straße einst mit Bäumen bepflanzt war. An der Straße am Rathenaupark stehen bis auf Ausnahmen recht gut erhaltene ca. 40-jährige Spitzahorne.

Das Plangebiet befindet sich im zunehmend verstädternden Bereich zwischen Industrie- und Block-Wohnbebauung. Die in einer lockeren Siedlungsbebauung möglichen Lebensräume von Kleinsäugern sind im Plangebiet kaum gegeben, da die geeigneten Biotope im Plangebiet flächenmäßig zu klein sind und ein Verbund zu großflächigeren geeigneten Biotopen nicht gegeben ist.

Durch die jahrelange Mindernutzung der meisten Grundstücke ist im Plangebiet ein Lebensraum für verschiedene Singvögel und Insekten entstanden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse folgender zentraler Ver- und Entsorgungsnetze sind in den an das Planquartier grenzenden Straßen vorhanden, bzw. über diese erreichbar:

- Energieversorgung
- Trinkwasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Erdgasversorgung
- Telekom
- Fernwärmeversorgung

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Baugenehmigungsplanung ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Mit Inkrafttreten der Satzung über den Anschlußzwang an das Fernwärmenetz der Stadt Hennigsdorf gelten die Bestimmungen dieser Satzung auch für das Plangebiet.

Achtung: Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Erdgas Mark Brandenburg (EMB). Vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung erforderlich. Im Bereich der Gasleitungen ist Handschachtung gefordert. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

Für die Energieversorgung ist für die weitere Bebauung des Quartiers die Errichtung einer Trafostation erforderlich, deren Zulässigkeit sich aus §14 BauNVO ergibt.

5.8 Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg vom 09. Juni 1997 ist im Plangebiet von einer Kampfmittelbelastung auszugehen.

Für die konkreten Bauvorhaben sind Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

5.9 Abfallentsorgung

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist gem. §3 (1) des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) vom 06.06.1997 der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Bei der Verwendung mineralischer Abfälle sind die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 05.09.1995 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ sowie die weiteren rechtlichen Bestimmungen zu beachten.

5.10 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Grundstücke, die teilweise auch bisher gemeinsam genutzt wurden, befinden sich im Besitz, bzw. in der Verfügungsberechtigung jeweils eines Eigentümers.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

1. Raumordnung und Landesplanung

Der **gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin**, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt als Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes einen Siedlungsbereich dar.

Durch die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg ist der Planung mit Schreiben vom 06.05.1997 zugestimmt worden.

2. Regionalplanung

Für die Stadt Hennigsdorf ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung. Der Regionalplan I (Rep I) Zentrale Orte/Gemeindefunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998 weist die Stadt Hennigsdorf als Selbstversorgerort mit überörtlich bedeutsamer Wohnfunktion sowie als industriell-gewerblichen Entwicklungsstandort aus. Die geplante Entwicklung des Wohnstandortes im Innenbereich der Stadt Hennigsdorf mit der Möglichkeit der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet sowie die Lage des Plangebietes im Einzugsbereich des ÖPNV (S-Bahn) entspricht den Grundsätzen und Zielen des ReP I.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat der Planung mit Schreiben vom 14.4.1997 zugestimmt.

3. Flächennutzungsplan (Entwurf)

Der Bebauungsplan wird gem. §8(3) BauGB parallel zum Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf aufgestellt. Der Entwurf sieht im Plangebiet entlang der Neuendorfstraße ein Mischgebiet und entlang der Rathenaustraße ein Wohngebiet vor. Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die im Entwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesene mögliche Wiederherstellung der Straßenbahntrasse in Richtung Spandau, die früher auf der Grünfläche entlang der Rathenaustraße verlief, bedarf zu deren Festsetzung eines eigenen Planungsverfahrens. Deshalb kann die Straßenbahntrasse derzeit nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Sollte eine spätere Planung die Straßenbahntrasse im Bereich des Plangebietes wieder festsetzen, wird der Bebauungsplan entsprechend angepaßt.

4. Anforderungen des Grünordnungsplanes

Nach §8a(1) Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Ludewig ein Grünordnungsplan erarbeitet, der den Bestand erfaßt und den Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

Der Grünordnungsplan wurde dem Landesumweltamt als der zuständigen Fachbehörde vorgelegt. Da innerhalb der gesetzlichen Frist keine Bedenken geltend gemacht wurden, gilt der Grünordnungsplan als bestätigt.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

§1a BauGB setzt fest, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und durch Straßen bereits abschließend erschlossen und teilweise bebaut ist, war eine Bebauung auch bisher gem. §34 BauGB grundsätzlich zulässig.

Insofern wird durch den Bebauungsplan nur zu geringen Teilen ein zusätzlicher Eingriff im Sinne des §8a(1) Satz 1 BNatSchG vorbereitet. Der Eingriff wird im Rahmen der vorliegenden Begründung ergänzend zum Grünordnungsplan dargestellt. Der Ausgleich erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes.

5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Gebiet „Am Rathenaupark“ gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Gebiet ist heute parzelliert und teilweise mit verschiedenartiger Nutzung bebaut. Es liegt im Innenbereich. Ein früherer Fluchtlinienplan wurde nicht in heute bestehendes Baurecht übergeleitet.

6. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich folgender Denkmalbereiche bzw. Baudenkmale.

- Werkwohnungssiedlung der AEG „Rathenau-Viertel“ im Westen,
- Rathenaupark und im Süden und
- Alexander-Puschkin-Schule im Norden

In seiner Stellungnahme vom 01.10.1997 verweist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege darauf, daß:

- im Plangebiet eine Blockrandbebauung in klarer städtebaulicher Form ohne Rücksprünge entlang der Rathenaustraße auszuführen ist,
- die Gebäudefassaden in Sockel-, Mittelbereich und Dachgeschoß zu gliedern sind und
- die straßenseitigen Fassaden analog der historischen Fassaden flächig und ohne stark vorspringende Ebenen zu gestalten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind folgende Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (DschG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DschG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (DSchG §19(4), §20)

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (DschG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe § 12 DschG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

III. Planungskonzept

1. Bebauungsplanentwurf

Maßstab für die Bebauung bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind neben den beiden vorhandenen Wohnhäusern auf den Flurstücken 61 und 63 die dreigeschossigen, in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude in der Rathenaustraße.

Die auch für das Rathenau - Viertel typische Blockrandbebauung mit geschlossenen Baufluchten entlang der nord-süd verlaufenden Straßen und der unterbrochenen Baufluchten entlang der ost-west verlaufenden Straßen soll auch das Plangebiet zukünftig prägen.

Die Öffnung zum Rathenaupark kommt zudem der besseren Durchlüftung des Quartiers zugute, unterstützt das ökologische Trittsteinsystem und schafft eine Blickbeziehung zum Park.

Ein Fußweg, der das Plangebiet in Verlängerung der Klingenbergstraße in Ost-West-Richtung durchquert, schafft eine Wegeverbindung zwischen dem Techno-Park und dem Rathenau-Viertel und erschließt zugleich fußläufig die in das Quartierinnere ragenden Baukörper, die den Quartierinnenraum in zwei Hofbereiche teilen. Hier befindet sich abseits vom Verkehr ein Spielplatz als Nebenanlage zur geplanten Wohnbebauung.

2. Bestandsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche weichen insofern vom vorhandenen Bestand ab, als daß folgende bauliche Anlagen außerhalb des Baustreifens liegen.

Flur 2, Flurstück 56:	für Wohnzwecke ausgebautes Nebengebäude an der Grundstücksgrenze
Flurstücke 61 und 63:	Hinterhäuser mit Wohnnutzung
Flur 3 Flurstücke 37 bis 40:	gewerbliche Bauten

Diese baulichen Anlagen entsprechen nicht der geplanten Blockrandbebauung, die einen grün-geprägten Quartierinnenbereich mit hoher Wohnqualität umschließen soll und wurden deshalb nicht als Planungsziel in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß Art. 14 Abs.1 Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Ur.v.25.03.1988 (Nr. 110))¹

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustandegekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, daß das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“ (Hinweis auf BVerwG, Ur.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Ur.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23))²

3. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von den angrenzenden Straßen aus.

Der Grünstreifen in der Rathenaustraße wird so weit wie möglich von störenden Zufahrten freigehalten, um den Charakter und die grünräumliche Qualität der Rathenaustraße in diesem Bereich nicht zu beeinträchtigen. Lediglich die Flurstücke 58, 62 und 63 der Flur 2 sind von dieser Beschränkung ausgenommen, um hier die erforderlichen Zufahrten bzw. Einfahrten in Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Flurstücke 62 und 63 erhalten eine gemeinsame Zufahrt. Die Flurstücke 58 und 59 werden gemeinsam bebaut und erhalten nur eine Zufahrt auf dem Flurstück 58. Eine weitere Querung des Grünstreifens ist für den Fußweg in Verlängerung der Klingenbergstraße erforderlich, der auch für die Feuerwehr befahrbar sein muß.

Für die übrigen Grundstücke an der Rathenaustraße sind keine Zufahrten von der Rathenaustraße aus zulässig, da hier die Erschließung auch anders möglich ist:

- Die Eckgrundstücke werden von den jeweiligen Querstraßen (Parkstr, u. Peter-Behrens-Straße) aus erschlossen;
- Flurstück 40 wird gemeinsam mit den Flurstücken 38 und 39 bebaut und wird über eine Zufahrt von der Parkstraße erschlossen.

¹ Der sachgerechte Bebauungsplan, Ulrich Kuschneruns, vhw, Bonn, Dez. 1997

² Der sachgerechte Bebauungsplan, Ulrich Kuschneruns, vhw, Bonn, Dez. 1997

Hierzu werden Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, bzw. Bauträgern getroffen.

Im Falle der Wiederherstellung der Straßenbahntrasse auf der Grünfläche in der Rathenaustraße durch ein späteres Planverfahren müssen die erforderliche Querungen für die beiden Zufahrten und den Fußweg als niveaugleiche Überfahrten ausgebildet werden.

Die Sicherung der Zufahrt zum Flurstück 62 über das Flurstück 60 von der Neuendorfstraße aus ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da eine direkte Zufahrt zum Flurstück 62 von der Rathenaustraße aus möglich ist. Die Möglichkeit darüberhinausgehender privatrechtlicher Regelungen ist davon unbenommen.

Ruhender Verkehr

Gem. §58 BbgBO sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um bis zu 100% (bis zur Kappungsgrenze 0,8!) für begrünte Tiefgaragen wurde der Rahmen für die Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück so weit als möglich gefaßt. Dennoch ist es bei bestimmten Nutzungen (z. B. sehr kleinen Wohnungen) möglich, daß die Zahl der möglichen Stellplätze im Einzelfall die bauliche Nutzung so beschränkt, daß die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse für das Hauptgebäude nicht voll ausgenutzt werden können. Der Stellplatznachweis ist für den Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Spielplätze

Entsprechend §9 BbgBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück eine Kinderspielfläche herzustellen und instandzuhalten. Um auch im Mischgebiet die Einhaltung dieser Forderung zu ermöglichen, wurde hier die max. zulässige GRZ auf 0,4 begrenzt.

Für die zusammenhängende Bebauung der Flurstücke 57 bis 60 der Flur 2 wurde eine Fläche für einen Spielplatz auf einem zu diesem Vorhaben gehörenden Teilstück des Flurstückes 56 festgesetzt. Durch die Lage am Fußweg, der das Plangebiet quert, ist eine hohes Maß an Verkehrssicherheit für spielende Kinder gegeben. Zugleich wird der Fußweg in seiner grünräumlichen Qualität aufgewertet.

4. Grünordnung

4.1 Beurteilung des Eingriffes und des Ausgleiches gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Die straßenbegleitende Blockrandbebauung läßt sich im wesentlichen aus der umliegenden und teilweise vorhandenen Bebauung ableiten.

Neben der an einzelnen Stellen vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ist die Fläche des ehem. Parkplatzes (Flurstück 65/2 der Flur 2) bereits vollflächig durch eine Bitumendecke versiegelt. Im Quartierinneren befindet sich ein großflächiger Garagenkomplex sowie mehrere gewerbliche Zweckbauten an der Rathenaustraße. Diese Bebauung soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht als Beurteilungsgrundlage für die zukünftige bauliche

Nutzung herangezogen werden, stellt jedoch einen auch bisher bereits zulässigen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die in den Quartierinnenbereich ragende geplante Bebauung auf den Flurstücken 55/58 und 57 ergibt sich neu aus dem Bebauungsplan. Als Ausgleich hierfür werden Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Für den im Quartierinnenbereich liegenden Teil der Bebauung auf den Flurstücken 55/58 sind als Ausgleich 4 Bäume entlang des Fußweges sowie Sträucher innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen...“ zu pflanzen.

Für den im Quartierinnenbereich liegenden Teil der Bebauung auf dem Flurstücken 57 sind als Ausgleich 4 Bäume entlang des Fußweges sowie ein Baum im Bereich des Spielplatzes (Teil des Flurstückes 56, der vom Vorhabenträger mit erworben wurde) zu pflanzen.

Die mögliche Überschreitung der GRZ von mehr als 50% für Tiefgaragen, die ebenfalls erst im Bebauungsplan in dieser Form festgesetzt wird, wird durch die intensive Begrünung dieser Garagenflächen ausgeglichen.

Die Festsetzung von Kletterpflanzen an allen neu zu errichtenden Gebäuden auf den hofseitigen Fassaden erfolgt nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, sondern aus gestalterischen Gründen sowie wegen der Minderung der Schallreflektion.

Ein weiterer zusätzlicher Eingriff erfolgt durch den geplanten Fußweg der das Quartier quert. Er wird durch die ergänzenden Baumpflanzungen im Straßenraum ausgeglichen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind damit eindeutig nach dem Verursacherprinzip zuordenbar.

Pflanzliste

Die Pflanzenliste wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen und gemäß Empfehlung der Verwaltung der Stadt Hennigsdorf ergänzt.

Die folgende Bilanzierung erfolgt bezüglich des Eingriffes, der durch den Bebauungsplan zusätzlich vorbereitet wird.

4.2 Flächenbezogene Eingriffsbilanz

Gesamtfläche		1,9 ha
	Bauflächen WA und MI	1,46 ha
davon	zusätzlich festgesetztes Baufeld auf dem Flurstück 57 25mx15m=375m ²	0,037 ha
	zusätzlich festgesetztes Baufeld auf dem Flurstück 58 27,5mx15m=413m ²	0,041 ha
	50% zusätzliche Überschreitung der GRZ (0,4) für Tiefgaragen 14600m ² x0,20 =2920m ²	0,292 ha
	intensiv zu begrünende Tiefgaragenflächen	0,292 ha
	Fußweg im Quartierinneren, 4mbreit	0,044 ha
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs	0,018 ha

4.3 Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung

Schutzgut	Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	betroffene Fläche	Maßnahmenbeschreibung Vermeidung / Minimierung / Ausgleich
Boden	Verlust an unbebauten Fläche durch Bebauung mit zusätzlichen Gebäuden	max. 780 m²	M - durch Begrenzung der GRZ M - durch Festsetzung von Baufenstern A - Anpflanzen von 9 Laubbäumen A - 180m² Fläche zum Anpflanzen
	Verlust an unbebauter Fläche durch Bebauung mit zusätzlichen Tiefgaragen	2.920 m²	A - Anpflanzen von 2.920m² mit Sträuchern
	Verlust an bisher unbefestigter Fläche für einen Fußweg	440 m²	Anpflanzen von mind 20 Straßenbäumen
Wasser/ Grund- wasser	Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Bebauung (Gebäude)	max. 780 m²	M - durch Festsetzung einer GRZ unter der Obergrenze gem. §17BauNVO M - durch Festsetzung von Baufeldern
	Verlust an unbebauter Fläche durch Bebauung mit zusätzlichen Tiefgaragen	2.920 m²	A - Anpflanzen von 2.920m² mit Sträuchern
	Verlust an bisher unbefestigter Fläche für einen Fußweg	440m²	Anpflanzen von mind 20 Straßenbäumen
Biotop- und Arten- schutz	Verlust an potentiellen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Bebauung,		A - Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen (Vogelnähr- und Nistgehölze)
Klima/ Luft	Voraussichtliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Wärmespeicherkapazität)	gesamt	M - Pflanzung von Straßenbäumen M - Pflanzung von Gehölzen auf Baugrundstücken M - Pflanzbindungen auf Tiefgaragen
	Voraussichtliche Veränderung der Luftaustauschverhältnisse bzw. Luftfeuchte	gesamt	M - Pflanzung von Straßenbäumen M - Begrenzung der Versiegelung Pflanzbindung auf Tiefgaragenflächen
Land- schaftsbild	Bebauung des Quartierinnenbereiches	gesamt	Das Landschaftsbild wird im Plangebiet neu gestaltet. M - Begrenzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse, A - Festsetzungen zur intensiven Eingrünung des Plangebietes (Baumpflanzungen, Hecken)

4.4 Zusammenfassende flächenbezogene Eingriffsbilanzierung

Gesamt-Flächenbilanz			
Bestand	Nutzungsart	Planung	Bilanz
0,42 ha	Gartenbrache, teilweise befestigt oder überbaut	0,00ha	- 0,42 ha
	zusätzlich Baufelder im Quartierinnenbereich	0,08 ha	+ 0,08 ha
	Zusätzliche Überbauung durch Tiefgaragen	0,29 ha	+ 0,29 ha
	zusätzlicher Fußweg im Quartierinnenbereich	0,04 ha	+ 0,04 ha
	Flächen zum Anpflanzen gesamt	0,043 ha	+ 0,043 ha
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs (180m ² als Flächenfestsetzung und 2.920m ² als textl. Festsetzung auf Tiefgaragen)	0,31 ha	+ 0,31 ha
	Anpflanzen von 9 Bäumen auf Baugrundstücken bei 4 m ² je Baum	0,04 ha	+ 0,04 ha
	Anpflanzen von mind 20 Straßenbäumen	0,08 ha	+ 0,08 ha

Der zusätzlich durch den Bebauungsplan inanspruchgenommenen Gartenfläche (teilweise überbaut) von ca. 0,42 ha stehen Pflanzbindungen auf einer Fläche von ca. 0,43 ha gegenüber.

5. Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegend Planung wurden ca. folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Gesamtfläche des Plangebietes	1,90 ha
davon:	
Bauflächen WA	0,72 ha
Bauflächen MI	0,74 ha
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Grünanteil	0,44 ha

IV. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Mit der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung (WA und MI) wird entsprechend dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Übergang zwischen dem Mischgebiet / Gewerbegebiet im Osten und dem Wohngebiet im Westen geschaffen. Durch die einschränkenden Festlegungen im geplanten Mischgebiet wird auf die Belange des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes Rücksicht genommen. Eine Beeinträchtigung der Niederlassungsfreiheit ergibt sich hieraus nicht, da im angrenzenden Gewerbegebiet und weiteren Gewerbe- und Industriegebieten in der Stadt ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung bestehen.

Der Ausschluß der Wohnnutzung im Erdgeschoßbereich entlang der Neuendorfstraße erfolgt mit dem Ziel, entlang der Neuendorfstraße gegenüber dem Techno-Park, der neben zahlreichen gewerblichen Niederlassungen, gegenwärtig auch der Sitz der Stadtverwaltung der Stadt Hennigsdorf ist; einen attraktiven städtischen Bereich mit kleinteiligem nichtstörenden Gewerbe-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen zu entwickeln. So wird ein städtebaulicher Übergang zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet auf der einen Seite und dem Wohngebiet (Rathenauviertel) auf der anderen Seite geschaffen.

Wegen der Verkehrsbelastung der Neuendorfstraße ist die Erdgeschoßzone in diesem Bereich für eine Wohnnutzung ohnehin wenig attraktiv.

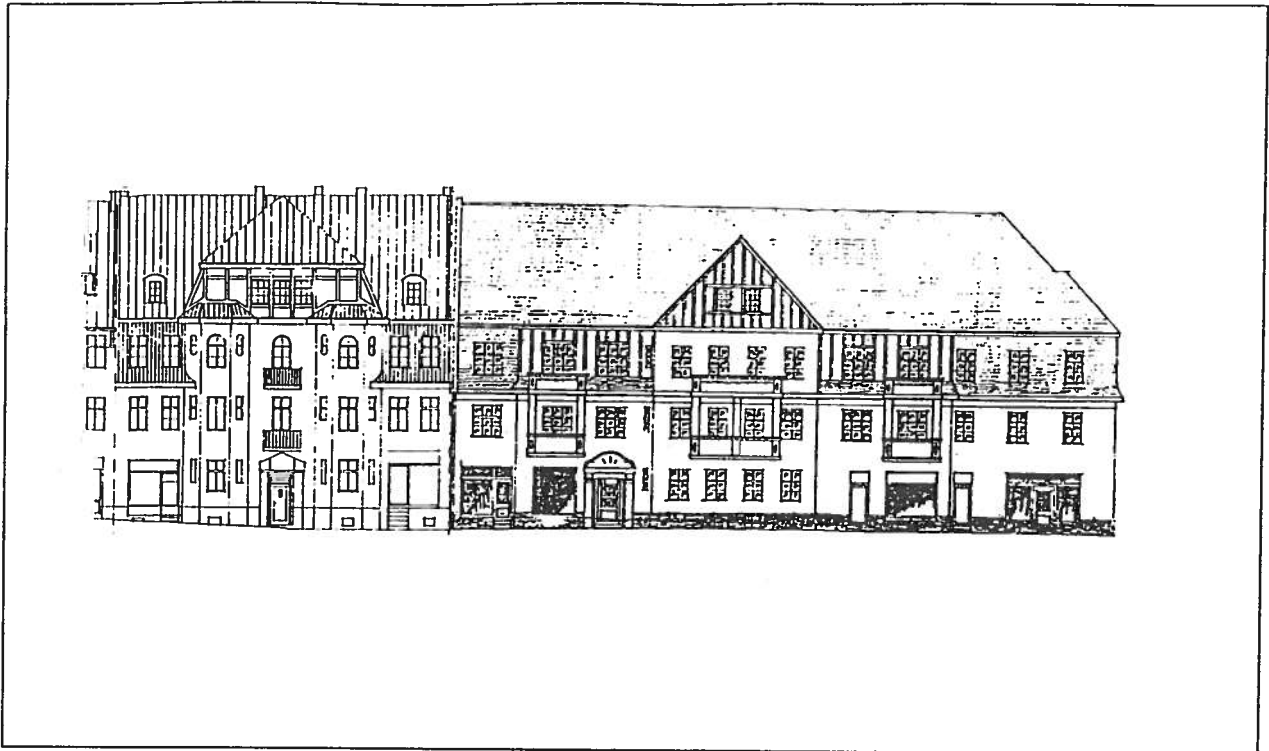
2.. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet unter den Obergrenzen von §17(1). Zur Absicherung der erforderlichen Stellplätze werden die Möglichkeiten des §19 BauNVO genutzt und für einzelne Bereiche eine bis zu 100%ige Überschreitung der GRZ für diesen Zweck unter Auflagen zugelassen, jedoch nur bis zur Kapazitätsgrenze von 0,8. Dadurch soll ein Mindestmaß an unversiegeltem Boden für tiefwurzeln- den Bewuchs und die Versickerungsfunktion aufrechterhalten werden.

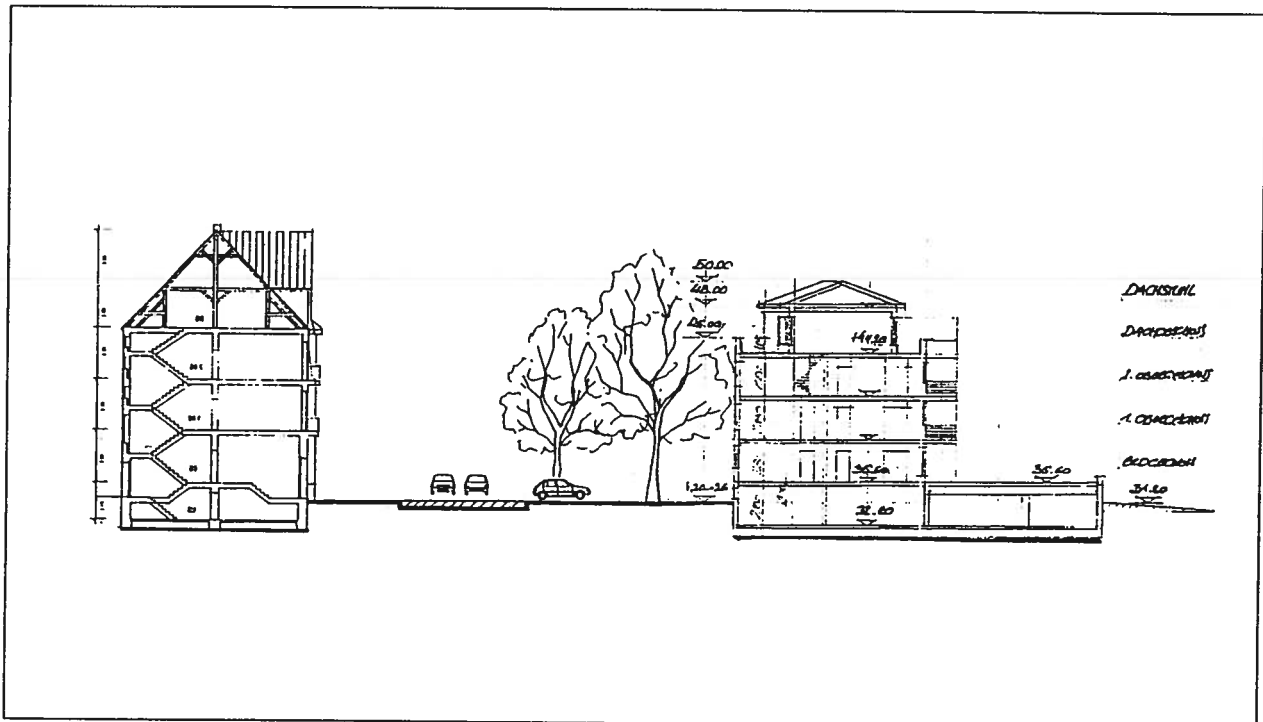
Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die als Obergrenze festgesetzten Höhen ergeben sich aus der vorhandenen, bzw. umgebenden Bebauung und tragen insbesondere auch den Belangen des Umgebungsschutzes des denkmalgeschützten Rathenauviertels Rechnung. Das oberste Vollgeschoß ist als Dachgeschoß oder Staffelgeschoß auszuführen, um die Zonierung des Gebäudes in Wand- und Dachzone zu gewährleisten.

Die Geländehöhen liegen im Bereich der geplanten Bebauung entlang der Straßen zwischen 33,77 m über NHN und 34,63 m über NHN. Die vorhandenen und geplanten Höhen sind auf der folgenden Seite dargestellt.

Das amtliche Bezugssystem der „Höhe im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992“ (DHHN 92), das für das Land Brandenburg mit dem Amtsblatt vom 20. Juni 1996 bekanntgemacht wurde liegt der Plangrundlage zugrunde.



Ansicht der vorhandenen Bebauung in der Rathenaustraße (südlich der Klingenbergstraße)



Querschnitt durch die Rathenaustraße

links die historische Bebauung des Rathenau-Viertel, rechts der Schnitt zum Gebäudeentwurf des Architekturbüro Störl, Berlin für die Bebauung im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

3. Bauweise

Die geschlossene Bauweise innerhalb der festgesetzten Baufelder leitet sich aus der angrenzenden Bebauung des Rathenauviertels, bzw. der vorhandenen Bebauung auf den Fl.-St. 61 und 63 an der Neuendorfstraße ab. Sie dient zugleich dem Schallschutz des Quartierinnenbereiches gegenüber dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie möglicher Belastungen aus dem Gewerbegebiet.

4. Verkehrsflächen

Mit Ausnahme des Fußweges in Verlängerung der Klingenbergstraße sind alle Verkehrsflächen im Plangebiet bereits vorhanden.

Auf den Flurstücken 55, 56 und 57 ist in Verlängerung der Klingenbergstraße ein Fußweg vorgesehen. Der Weg soll öffentlich genutzt werden, die Fläche jedoch in privatem Besitz verbleiben und durch die Eintragung eines entsprechenden Gehrechtes (falls für Straßenbeleuchtung erforderlich, auch eines Leitungsrechtes) gesichert werden.

Die vorhandenen Fußwege entlang der Rathenaustraße und der Peter-Behrens-Straße wurden ebenso wie die vorhandenen Verkehrsflächen in der Neuendorfstraße und Parkstraße im Sinne des §9(6) BauGB als informelle Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich der Rathenaustraße und der Peter-Behrens-Straße ist die Ausweisung öffentlicher Stellplätze zur Deckung des entsprechenden Bedarfes vorgeplant. Die Anzahl der Stellplätze wurde begrenzt; ergänzend zu den vorhandenen Bäumen wurden Neupflanzungen festgesetzt, so, daß der grüne geprägte Charakter insbesondere in der Rathenaustraße erhalten bleibt.

Die Lage der Stellplätze und der zu pflanzenden Bäume ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um eine ausreichende Flexibilität der Planung auf diesen stadteigenen Flächen zu gewährleisten.

5. Pflanzfestsetzungen

Die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher dient dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft. Zugleich verbessert sie die Wohnqualität im Plangebiet. Die Festsetzung der Fassadenbegrünung erfolgt vorwiegend aus gestalterischen Gründen sowie zur Minderung der Schallreflektion im Quartierinnenbereich.

V. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde 1996 eine Immissionsprognose durch die IBAS GmbH, Ingenieurbüro Poser aus Berlin erstellt.

Maßgebliche Immissionsquelle für das Plangebiet sind die angrenzenden Straßen mit ihrer zum Teil erheblichen Verkehrsbelastung.

Mögliche Belastungen könnten sich auch aus der gewerblichen Nutzung außerhalb und innerhalb des Plangebietes ergeben. Entsprechend den Aussagen des Gutachtens stehen sie jedoch weit hinter den Belastungen aus dem Straßenverkehr zurück.

Das Gutachten basiert auf dem Ergebnis der Verkehrszählung vom November 1995, die für die Neuendorfstraße 9107 DTV (Fahrzeuge in 24h) ausweist.

Das Gutachten berücksichtigt weiterhin die zu diesem Zeitpunkt nur abschätzbaren Auswirkungen der Öffnung der Neuendorfer Straße in Richtung Spandau mit einer Verdopplung der Verkehrsmenge und damit einer Erhöhung des Lärmpegels um 3dB(A) (Eine erste Zählung im Januar 1998 ergab ca. 4000 zusätzliche Fahrzeuge am Tag.)

Darüberhinaus ist als Straßenbelag das bestehende Kopfsteinpflaster in die Ermittlung des zu erwartenden Lärmpegels mit eingegangen. Der Ausbau der Neuendorfstraße erfolgt zwischenzeitlich mit Asphalt, d. h. der Lärmpegel verringert sich dadurch um 3dB(A).

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

im Allgemeine Wohngebiet: 55 dB am Tag
 45 - 40 dB in der Nacht

im Mischgebiet 60 dB am Tag
 50 - 45 dB in der Nacht

Gemäß dem vorliegenden Gutachten werden diese Werte erst im Innenbereich des geplanten Quartiers eingehalten. Aufgrund vorliegender Verkehrszählungen ist entlang der angrenzenden Straßen von einer Überschreitung dieser Richtwerte auszugehen. Aus dem Gutachten ergeben sich folgende Beurteilungspegel für die maximale Lärmbelastung unter Beachtung der Minderung um 3 dB wegen des geänderten Straßenbelages in der Neuendorfstraße:

an den straßenseitigen Fassaden der Neuendorfstraße tags 65 - 70 dB
und der Parkstraße nachts 55 - 65 dB

an den straßenseitigen Fassaden der P.-Behrens-Str. tags 60 - 65 dB
und der Rathenaustraße sowie an der Nordseite nachts 50 - 55 dB
der in das Quartierinnere ragenden Bebauung
auf dem Flurstück 57 der Flur 2

im geschlossenen Innenhofbereich tags 40 - 45 dB
 nachts 35 - 40 dB

Das Gutachten schlägt passive Lärmschutzmaßnahmen zur planungsseitigen Konfliktbewältigung vor.

Gemäß DIN 4109 wurden wie folgt die entsprechenden Lärmpegelbereiche zugeordnet und das erforderliche bewertete Schalldämmmaß für Außenbauteile ($R'_{w,res}$) festgelegt.

	Lärmpegelbereich	$R'_{w,res}$ in dB
an den straßenseitigen Fassaden der Neuendorfstraße und der Parkstraße	IV	40
an den straßenseitigen Fassaden der P.-Behrens-Str. und der Rathenaustraße sowie an der Nordseite der in das Quartierinnere ragenden Bebauung auf dem Flurstück 57 der Flur 2	III	35

Über die getroffenen Festsetzungen hinaus sollte die Anordnung von Räumen mit besonders sensibler Nutzung (z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer) möglichst auf der lärmabgewandten, zum Innenhof hin gelegenen Seite erfolgen, bzw. eine Lüftungsmöglichkeit dorthin vorgesehen werden. Falls dies nicht möglich ist, sollte eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.

Die Ausweisung einer überwiegend geschlossenen Bebauung, eines Mischgebietes entlang der Neuendorfstraße sowie der Ausschuß der Wohnnutzung für den Erdgeschoßbereich entlang der Neuendorfstraße erfolgten vorrangig aus städtebaulichen Gründen. Zugleich kommen sie jedoch dem Schutz der Wohnnutzung vor den Lärmemissionen der angrenzenden Straßen zugute.

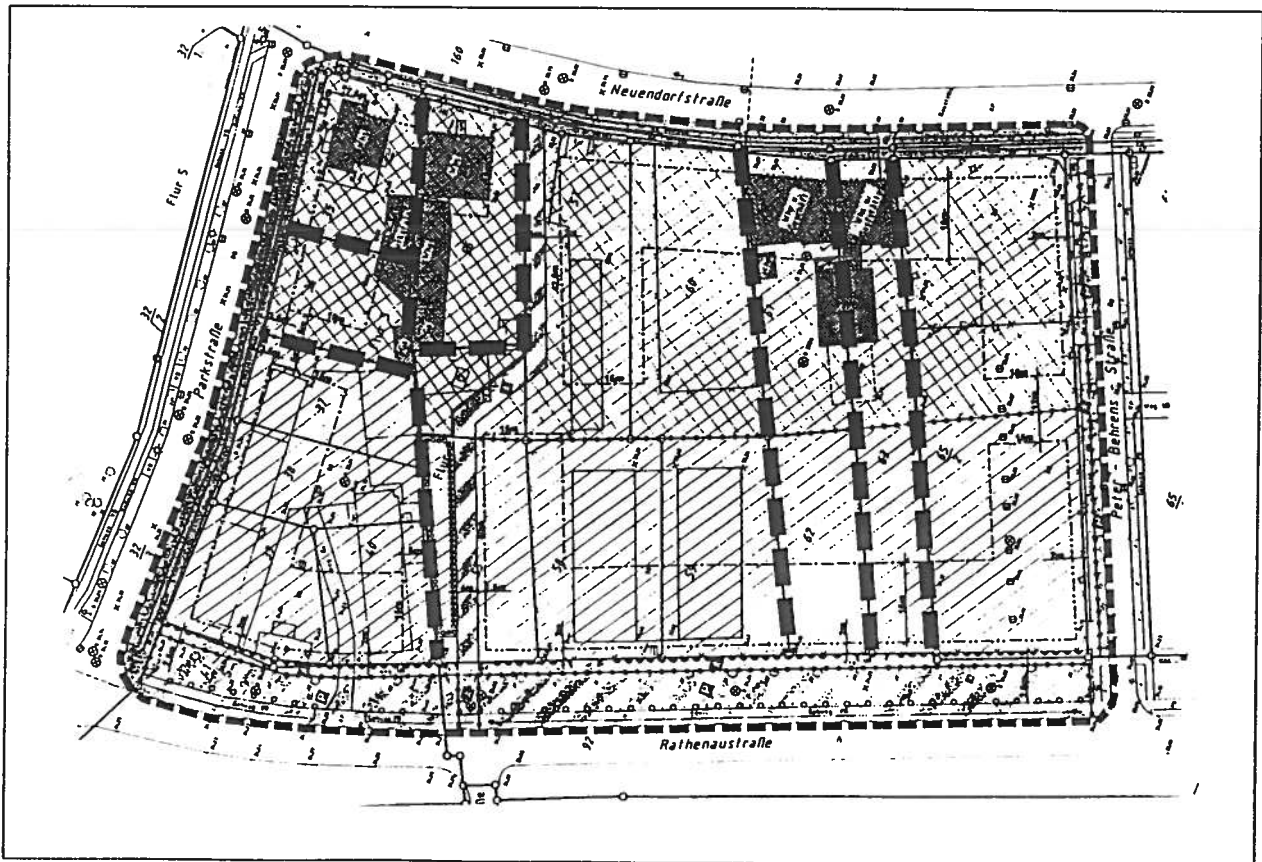
Um neue Belastungen im geplanten Baugebiet zu verhindern, wurden die zulässigen Nutzungen im geplanten Mischgebiet eingeschränkt.

Hinweis

Gem. §8 Abs. 3 LImSchG ist der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfes und max. zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit verboten.

VI. Umsetzung der Planung

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse bzw. Verfügungsbefugnisse kann von einer Umsetzung der Planung in folgenden Realisierungseinheiten durch jeweils einen Vorhabenträger ausgegangen werden:



VII. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Erschließungsanlagen sowie die Ausübung der damit verbundenen Nutzungen hat Auswirkungen auf:

- die Stadt Hennigsdorf in Bezug auf ihre sozialen, infrastrukturellen und ökonomischen Verhältnisse,
- die Stadtstruktur und Siedlungsdichte im engeren Bereich
- das Ortsbild
- den Naturhaushalt
- den ruhenden Verkehr im engeren Bereich

1. Auswirkungen auf die Stadt Hennigsdorf

- stadtstrukturelle und gestalterische Aufwertung des Plangebietes
- Erhöhung der Einwohnerzahl sowie des Angebotes an Gewerbe- und Dienstleistungsflächen
- bessere Auslastung, aber auch größerer Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen
- Wegfall des vorhandenen Garagenstandortes und des Parkplatzes im Plangebiet
- weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- vorübergehende Belästigung der Anlieger durch Lärm und Staub und zusätzlichen LKW-Verkehr in der Realisierungszeit der baulichen Anlagen

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht. Grundsätzlich ist das Konfliktpotential bei diesem B-Plan vergleichsweise gering, da das Plangebiet:

- sich im Innenbereich der Stadt befindet
- schon zu 50% versiegelt ist
- keine geschützten oder hochwertigen Biotope beinhaltet
- relativ kleinflächig ist und sich damit nur unwesentlich auf die Stadtstruktur auswirkt
- keine Altlasten aufweist
- sich außerhalb von Natur- bzw. Landschaftsschutzflächen befindet
- orientiert an den umliegenden Baugebieten entwickelt werden soll.

Das Konfliktpotential im Plangebiet resultiert aus folgenden Analyseergebnissen:

- Das Grundwasser im Plangebiet ist ungeschützt.
- Das Plangebiet befindet sich in einem stadtklimatisch angespannten Bereich.
- Das Gebiet ist verlärmt.
- Die Verkehrsbelastung des Gebietes ist hoch.
- Es ist ein hoher Stellplatzbedarf vorhersehbar. Die Planung überbaut viele bisherige Garagen- und Stellplätze und schafft zusätzlichen Stellplatzbedarf.

- Innerhalb des Gebietes befinden sich erhaltenswerte Gehölze.
- Durch jahrelange Vernachlässigung sind wertvolle Ruderalfluren und Refugien für die Avifauna entstanden.
- Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich aus siedlungshistorischer Sicht interessante Gebäude.
- Das Gebiet hat nur wenige Verbindungen zum intakten Landschaftsraum.
- Die Freiflächenstruktur der Umgebung weist einen Mangel an Spielplätzen auf.
- Die Anbindung an ein Erholungswegenetz und damit an großflächigere Naherholungsräume ist kaum gegeben.

Mit dem Bebauungsplan wird jedoch nur ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes vorbereitet, da

- das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt,
- eine Bebauung teilweise bereits vorhanden ist und
- das Plangebiet vollständig durch Straßen erschlossen ist

Durch den verbleibenden Eingriff sind folgende Schutzgüter betroffen:

- Boden
- Grundwasser
- Mikroklima
- Flora und Fauna
- Orts- und Landschaftsbild

Durch den Eingriff entstehen baubedingte, betriebsbedingte und anlagenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Von besonderer Bedeutung ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser, der durch die Versiegelung der Bauflächen entsteht.

Aber auch die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Lebensräume von Flora und Fauna stellen einen Eingriff dar.

Die Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs bzw. des Ausgleichs und Ersatzes des Eingriffes in Natur und Landschaft werden im Grünordnungsplan untersucht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, den der Bebauungsplan vorbereitet, ist innerhalb des Plangebietes ausgleichbar.

VIII. Rechtliche Grundlagen

- § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) V. m.

§246a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049) und

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert durch Sechstes Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze (6. VerGOÄndG) vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Birkenwerder, 16.11.1998


A. Ludewig
Planverfasser

BEBAUUNGSPLAN DER STADT HENNIGSDORF Nr. 13 „AM RATHENAUPARK“**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9(1) BauGB und BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung** (9(1)1. BauGB, BauNVO)**1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO**

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Gemäß §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)4. BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.
Nutzungen gem §4(3) 1. bis 3. BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Mischgebiet - MI - gem. §6 BauNVO

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, daß folgende Nutzungen nach §6(2) BauNVO nicht zulässig sind: 4. sonstige Gewerbebetriebe, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr. 2.
Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind zulässig.
Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §6(3) BauNVO nicht zulässig sind.
Gem. §1(7)2. BauNVO wird bestimmt, daß entlang der Neuendorfstraße im Erdgeschoß Wohnen unzulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl**

Gemäß §19(4) BauNVO wird festgelegt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch Garagengeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt, um bis zu 100%, max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden kann.

2.2 Firsthöhe, Fußbodenhöhe des obersten Geschosses

Für Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen werden die maximal zulässigen Höhen wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe:	max. 51,00 m über NHN
Oberkante fertiger Fußboden 4. Vollgeschoß:	max. 45,00 m über NHN

Für Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen werden die maximal zulässigen Höhen wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe:	max. 48,00 m über NHN
Oberkante fertiger Fußboden 3. Vollgeschoß:	max. 42,00 m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)

(1) Für das gesamte Plangebiet wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien begrenzten Baufenster sind nur Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

(2) Durch Garagengeschosse, die keine oberirdischen Geschosse sind, dürfen die Baugrenzen überbaut werden. Terrassen auf Garagengeschossen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Sofern das jeweils oberste Vollgeschoß als Staffelgeschoß ausgebildet wird, gelten hierfür die Baulinien und Baugrenzen nicht. Die traufseitigen Außenwände von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse um mindestens 1m zurückliegen.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.

6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)

(1) Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche) sind entlang der Rathenaustraße maximal 30 Stellplätze für Pkw quer zur Fahrbahn und entlang der Peter-Behrens-Straße maximal 10 Stellplätze für Pkw längs zur Fahrbahn zulässig.

(2) Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen.

7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 3m Breite zulässig. Dazu können die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkstreifen und Fußgängerbereich) unterbrochen bzw. überquert werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24. BauGB)

8.1 Bewertetes Schalldämmmaß für Außenbauteile

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind folgende bewertete Schalldämmmaße R_w, res gemäß DIN 4109 und DIN 52210 einzuhalten:

an den straßenseitigen Fassaden der Neuendorfstraße
und der Parkstraße: 40 dB

an den straßenseitigen Fassaden der Peter-Behrens-Str. und der
Rathenaustraße sowie an der Nordseite der in das Quartierinnere
ragenden Bebauung auf dem Flurstück 57 der Flur 2: 35 dB

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs (§9(1)25.a) BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen auf Straßen

In allen angrenzenden Straßen ist der Bestand an Straßenbäumen innerhalb des Plangebietes so zu ergänzen, daß pro 10 m Straßenlänge mindestens 1 Baum steht. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Neuendorfstraße:	-Tilia cordata Winterlinde
Rathenaustraße	-Tilia cordata Winterlinde
Parkstraße	-Tilia cordata Winterlinde
Straße am Rathenaupark	-Acer platanoides Spitzahorn

Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Baumschulware 3x verpflanzt, 20-24cm Stammumfang.

9.2 Anpflanzen auf Baugrundstücken

Auf den Flurstücken 55 und 57 sind je 4 Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Erhaltene vorhandene Bäume werden hierbei auf die Gesamtzahl der Bäume angerechnet. Im Bereich des Spielplatzes ist auf dem Flurstück 56 ein Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 18-20cm Stammumfang. Auf dem Flurstück 55 sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs Sträucher der Pflanzliste 2 (1 Stck./m², Baumschulware, 80-120 cm hoch) zu pflanzen.

9.3 Anpflanzen von Dachbegrünungen auf Garagengeschossen

Die Dachflächenanteile von Garagengeschossen, durch die die zulässige GRZ um zwischen 51% und 100% überschritten wird, sind als intensiv begrünte Dachgärten (Substratschicht mindestens 20cm) auszubilden und mit Arten der Pflanzliste 2 (2 Stck/m²) zu bepflanzen.

9.4 Anpflanzen von Fassadenbegrünung

Die dem Blockinneren zugewandten Fassaden der Gebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5m Fassadenlänge ist 1 Kletterpflanze der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

9.5 Pflanzlisten

Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art verbindlich festgesetzt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der Bepflanzung zu verwenden:

Pflanzliste 1 (Bäume):		Pflanzliste 2 (Sträucher, Hecken):	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre*	Feldahorn*
Crataegus laevigata	Weißdorn	Corylus avellana*	Hasel*
Prunus cerasifera	Pflaume	Cornus mas*	Kornelkirsche*
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Morus alba	Maulbeere	Syringa vulgaris	Flieder
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Cornus sanguinea	Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Genista tinctoria*	Färberginster*
Betula pendula	Hängebirke	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pinus sylvestris	Rotkiefer	Sambucus racemosa	Hirschholunder
Pyrus communis	Wildbirne	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche	Juniperus communis*	Wacholder*
Carpinus betulus	Hain-Buche	Salix caprea*	Salweide*
Bergahorn			
Flatterulme			
Bergulme			
Feldulme			
Wildapfel			
Gemeine Esche			
Deutsche Mispel			

* Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind nur bei einer Substratdicke von mind. 40 cm für Pflanzungen gemäß 9.3 zu verwenden.

Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Klettertrompete	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Anemonen-Bergrebe	Clematis montana
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Efeu*	Hedera helix*
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein*	Parthenocissus tricuspidata*
Blauregen	Wisteria sinensis

* Kletterhilfe nicht erforderlich

10. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

1.1 Fassade

Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen gilt:

Als Material für die Fassadenoberfläche sind nur zulässig:

- Putze
- bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche Klinker in rot, braun oder gelb sowie Holz.

Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall.

Für die Farbgebung der Fassadenoberfläche sind nicht zulässig:

- weiß, blau, violett
- sowie stark glänzende oder stark farbige Oberflächen.

1.2. Dach

Für die als Allgemeines Wohngebiet und für die als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen gilt für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m² Grundfläche mit Ausnahme der überdeckten Stellplätze und Garagen:

Dachform: nur Sattel-, Walm-, Mansard- oder Pultdach;
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, dabei darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten nur bis zu 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen.

Dachdeckung (mit Ausnahme der Überdachungen von Staffelgeschossen):
nur Dachziegel oder Dachsteine

Farbgebung (mit Ausnahme der Überdachungen von Staffelgeschossen):
nur rot oder braun

2. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie nicht überdachte Zufahrten mit einer Neigung von kleiner als 5% zu überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine Abstandpflaster, Lochpflaster o. ä.).

3. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

An den Grundstücksgrenzen, die an die Neuendorfstraße, die Parkstraße, die Peter-Behrens-Straße oder an den Fußweg entlang der Rathenaustraße grenzen, ist das Errichten von Einfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen unzulässig.