BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

AM SEEHÜGEL, GEMEINDE SEDDINER SEE - ORTSTEIL KÄHNSDORF -

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **03.11.1992** . Dieser Beschluß wurde ortsüblich durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde vom **09.11.1992** bis zum **23.11.1992** veröffentlicht.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 e BauGB i.V. mit § 4 III BauZVO am **15.12.1992** erfolgt.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt worden.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

4. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom **15.12.1992, 23.1.1995, 4.5.1995, 5.7.1995** und **18.10.1995** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

5. Die Gemeindevertretung hat am **19.1.1993** den Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Dieser Beschluß wurde durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde vom bis zum veröffentlicht.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **1.2.1993** bis zum **1.3.1993** während folgender Zeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag	7.00 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag	7.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag	7.00 Uhr - 11.00 Uhr

im

gemeinsamen Verwaltungsamt
„Seddiner See" in Neuseddin,
Kiefernweg 5

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom **22.04.93** bis zum **04.05.93** durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

7. Der katastermäßige Bestand am **12.4.96** sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Berlin, den 12.6.96
Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am **28.2.1995** den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom **13.3.1995** bis zum **27.3.1995** während folgender Zeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag	7.00 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag	7.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag	7.00 Uhr - 12.00 Uhr

in der

Gemeindeverwaltung Seddiner See,
Kiefernweg 5
14554 Seddiner See/OT Neuseddin

nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom **3.3.1993** bis zum **28.3.1995** durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am den überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom **6.11.1995** bis zum **21.11.1995** während folgender Zeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag	7.00 Uhr - 15.30 Uhr
Dienstag	7.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag	7.00 Uhr - 12.30 Uhr

in der

Gemeindeverwaltung Seddinger See,
Kiefernweg 5
14554 Seddiner See/OT Neuseddin

nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom **15.10.95** bis zum **11.01.96** durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **22.5.1996** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **22.5.1996** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **22.5.1996** gebilligt.
Seddiner See, den 10.12.96
Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

12. Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wird wurde mit einem Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde (Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen) vom /Az. - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Seddiner See, den
Potsdam, den

Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck
Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde (Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen) vom /Az. bestätigt.
Seddiner See, den

Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

14. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, werden hiermit ausgefertigt
Seddiner See, den

Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

15. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, in der Zeit vom bis zum durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Seddiner See, den

Der Bürgermeister Vorsitzender der GV Siegelabdruck

Textliche Festsetzungen

1. Das zweite Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden.

2. Die Baugrundstücke im reinen Wohngebiet müssen mindestens 500 m² groß sein.

3. Die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind nur als dichte Sammelgruben und Anlagen für den Anschluß an die öffentliche Entwässerung zulässig.

4. Im reinen Wohngebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind für Garagen und Nebenanlagen Flach- und Pultdächer zulässig.

5. Im reinen Wohngebiet darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe höchstens 1,00 m über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

6. 15 % der Grundstücksflächen müssen mit Sträuchern der Pflanzenliste bepflanzt sein. Die Pflanzung ist innerhalb der dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durchzuführen.
Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 - 150 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Cytisus und Hedera, hier muß die Pflanzgröße mindestens 40 - 60 cm betragen. Die Pflanzdichte der Sträucher ist der Pflanzenart und ihrer Wuchsform entsprechend herzustellen; dabei sind mindestens 1 Großstrauch je 1,5 m² und 3 Kleinsträucher je 1 m² zu pflanzen. Die Bindungen für Anpflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und bauliche Anlagen.
7. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksteile zur Straße Am Seehügel müssen mit Sträuchern der Pflanzenliste bepflanzt sein. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 - 150 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Cytisus und Hedera, hier muß die Pflanzgröße mindestens 40 - 60 cm betragen. Die Pflanzdichte der Sträucher ist der Pflanzenart und ihrer Wuchsform entsprechend herzustellen; dabei sind mindestens 1 Großstrauch je 1,5 m² und 3 Kleinsträucher je 1 m² zu pflanzen.

8. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Ein Baum ist auf dem nicht überbaubaren Grundstücksteil zur Straße Am Seehügel zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume (s. Pflanzenliste) einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen.

9. Die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden. Ausnahmsweise ist die Kombination mit einem Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Es sind Heckenpflanzen der Pflanzenliste zu verwenden; die Heckenpflanzen müssen 2 x verpflanzt und mindestens 100 - 150 cm hoch sein; es sind 3 Heckenpflanzen je m zu pflanzen.

10. Außenwände von Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu begrünen; es ist 1 Kletterpflanze je 1 m Wandlänge zu pflanzen.

11. Im reinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

12. Zufahrten und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Pflasterfläche mit Rasenfuge auszubilden.

13. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Pflanzenliste

Bäume:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Pinus silvestris
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata

Sträucher:
Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius*
Hedera helix*
Lonicera xylosteum
Malus silvestris
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina*
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rubus caesius*
Rubus fruticosus*
Rubus idaeus*
Salix alba
Salix caprea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus

Heckenpflanzen:
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Rosa rubiginosa

Kletterpflanzen:
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera x heckrottii
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

* Kleinsträucher

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Sand-Birke
Rot-Buche
Gemeine Esche
Wald-Kiefer
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde

Feld-Ahorn
Hainbuche
Gemeine Haselnuß
Eingriffliger Weißdorn
Besenginster
Gemeiner Efeu
Rote Heckenkirsche
Holzapfel
Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose
Heckenrose
Weinrose
Kratzbeere
Brombeere
Himbeere
Silber-Weide
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Flieder
Gemeiner Schneeball

Hainbuche
Roter Hartriegel
Eingriffliger Weißdorn
Gewöhnlicher Liguster
Hunds-Rose
Wein-Rose

Gewöhnliche Waldrebe
Gemeiner Efeu
Feuer-Geißblatt
Immergrünes Geißblatt
Wilder Wein
Schling-Knöterich
Glyzinie

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR
Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	0,2
Geschoßflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(0,4)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	II
Offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	o
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Zugrunde gelegt sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Nachrichtliche Übernahmen

Für den Plan bereich gelten ebenso wie im gesamten Gemeindegebiet die

- Wasserversorgungssatzung vom 20. Mai 1994
- Wasserabgabensatzung vom 20. Mai 1994
- Abwasserbeseitigungssatzung vom 20. Mai 1994
- Abwasserabgabensatzung vom 20. Mai 1994.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG AM SEEHÜGEL

Gemeinde Seddiner See, Ortsteil Kähnsdorf

Eduard Friese
Lichtenrader Damm 127
12305 Berlin

Bearbeitung

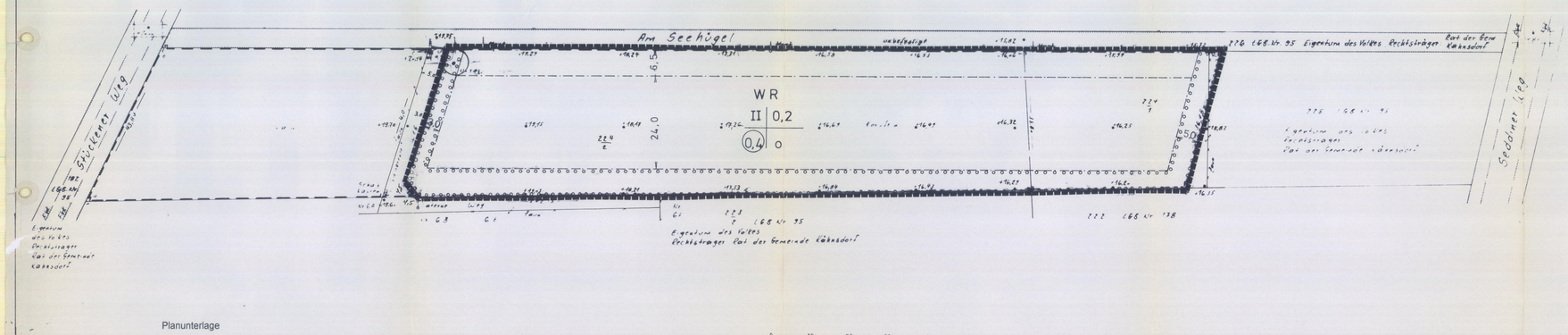
Bebauungsplan:
Planungsbüro
Jürgen Hollinger
Richard-Wagner-Str. 19
10585 Berlin

Grünordnungsplan:
Garten- und Landschaftsarchitektin
Margret Benninghoff
Preußenallee 33
14052 Berlin

Datum: 30. Oktober 1992

Maßstab: 1 : 500

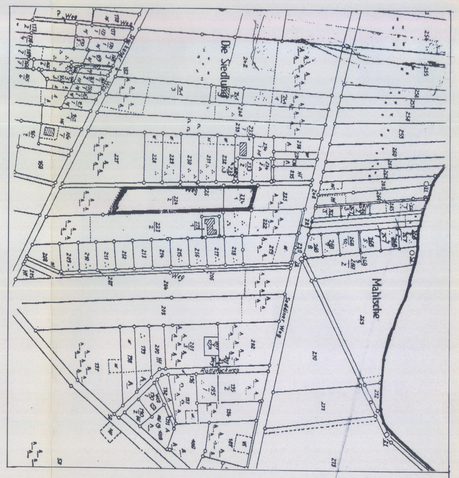
Änderungen:
20. April 1995 Hof.
5. JULI 1995 L.



Planunterlage

Amtlicher Lageplan, Gemarkung Kähnsdorf,
Flur 1, Flurstücke 224/1 und 224/2 (teilweise)

0 10 20 30 40 50m
Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan

M 1 : 3.000