Gemeinde Hoppegarten
Bebauungsplan "An der Trainierbahn"

Textliche Festsetzungen

Stand Dezember 2008

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(2) In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(3) In den Baugebieten ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO pro Gebäude eine maximale Grundfläche von 275 qm zulässig.

(4) In den Baugebieten mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets (WA) an der Köpenicker Allee sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

(5) Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen nur mit einer Grundfläche von maximal 4% bezogen auf die private Grünfläche zulässig. Eine Einzelanlage darf 12 qm Grundfläche nicht überschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

(6) Im gesamten Geltungsbereich ist außerhalb der Straßen eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

(7) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der straßenzugewandten Seite der Grundstücke Mauern als Einfriedungen unzulässig, die eine Höhe von 40 cm, gemessen vom anstehenden Gelände, überschreiten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

(8) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume ab 30 cm Stammumfang, gemessen in 1,3 m Höhe zu erhalten. Bei Abgang

von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sind großkronige, standortgerechte Baumarten der Pflanzliste A (Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe) auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

(9) Innerhalb der Grundstücke ist je angefangene 250 qm der gesamten Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der Pflanzliste A als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Höhe vom Erdboden von 1,30 m können auf dieses Verhältnis angerechnet werden.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a und 135b BauGB)

(10) Auf den Flurstücken 297, 300 und 301, Flur 5 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten ist eine 2.250 qm große Fläche zu entsiegeln und für die Aufforstung vorzubereiten (Ausgleichsmaßnahme A1).

(11) Die Ausgleichsmaßnahme A1 der Textlichen Festsetzung Nr. 10 wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den aufgelisteten Flurstücken (Flur 3, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) wie folgt zugeordnet:

Flurstück	**Adresse**	**Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme A1**
435	Köpenicker Allee 23	0,49%
436	Köpenicker Allee 25	2,49%
438	Roedernstraße 4	1,55%
439	Roedernstraße 6	3,52%
1444	Heinrich-Heine-Promenade 8	1,88%
1445	Heinrich-Heine-Promenade 10	1,88%
1446	Heinrich-Heine-Promenade 12	1,88%
1447	Heinrich-Heine-Promenade 14	1,89%
441	An der Trainierbahn 8	7,52%
548	An der Trainierbahn 9	3,71%
1369	An der Trainierbahn 10	1,21%
1368	An der Trainierbahn 10a	2,58%
552	An der Trainierbahn 11	2,88%
1314	An der Trainierbahn 13	2,38%
1315	An der Trainierbahn 13a	1,97%
557	An der Trainierbahn 14	4,85%
561	An der Trainierbahn 16	4,36%
564	An der Trainierbahn 17	2,89%
565	An der Trainierbahn 18	1,97%
568	An der Trainierbahn 19	4,40%
569	An der Trainierbahn 20	4,36%
572	An der Trainierbahn 21	4,38%
573/1	An der Trainierbahn 22	1,94%
573/2	An der Trainierbahn 22a	2,07%
576/1	An der Trainierbahn 23	2,06%

576/2	An der Trainierbahn 23a	2,09%
1333	An der Trainierbahn 25	3,51%
581	An der Trainierbahn 26	1,86%
584	An der Trainierbahn 27	1,90%
585	An der Trainierbahn 28	4,41%
590	An der Trainierbahn 30	3,68%
594	An der Trainierbahn 31	3,67%
600	An der Trainierbahn 33	2,42%
601	An der Trainierbahn 34	5,35%
SUMME		**100%**

(12) Auf den Flurstücken 297, 300 und 301, Flur 5 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten ist eine 2.250 qm große Fläche in Abstimmung mit zuständigen Forstverwaltung aufzuforsten (Ausgleichsmaßnahme A2). Die Ausgleichsmaßnahme A2 wird vollständig dem Flurstück 548 der Flur 3, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten zugeordnet.

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

(13) Die gekennzeichnete Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

Pflanzliste A

- Acer campestre — Feldahorn
- Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
- Betula pendula — Sand-Birke
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Fagus sylvatica — Rot-Buche
- Pinus sylvestris — Gemeine Kiefer
- Prunus padus — gew. Traubenkirsche
- Quercus petraea — Traubeneiche
- Robinia pseudacacia — Robinie
- Sorbus aucuparia — Nordische Eberesche
- Tilia cordata — Winter-Linde
- Ulmus minor — Feld-Ulme