Gemeinde Hoppegarten • Bebauungsplan „Dorfkern Hönow“

Gegenüberstellung der Änderungen

Entwurf, Stand: März 2010	Zweiter Entwurf, Stand: November 2011	Zweiter Entwurf, Stand: August 2012
Planzeichnung		
In der Fassung von März 2010 wurden keine Höhenbezugspunkte festgesetzt.	In der Fassung von November 2011 erfolgte eine Festsetzung von Höhenbezugspunkten in der Planzeichnung. Die Legende wurde entsprechend angepasst.	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
Im Planentwurf von März 2010 wurde bei den Baugebieten entlang des Grünen Weges zwischen MI 1 und MI 2 unterschieden. Für das MI 1 wurde eine GRZ von 0,4 und keine Bauweise festgesetzt. Für das MI 2 wurde eine GRZ von 0,3 und die offene Bauweise festgesetzt.	Im geänderten Planentwurf von November 2011 wird nun nicht mehr zwischen MI 1 und MI 2 unterschieden. Alle Baugebiete entlang des Grünen Weges wurden als MI 2 mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
Für den südlichen Stichweg von der Dorfstraße an das Ufer des Haussees sowie den Stichweg südlich der Dorfkirche erfolgte eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche.	Im geänderten Entwurf von November 2011 wurden beide Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt mit Ausnahme eines 15m-Streifens zum Ufer des Haussees. Darüber hinaus wird als grünordnerische Maßnahme M2 festgesetzt, dass die Stichwege entsprechend ihres derzeitigen Zustandes unversiegelt bleiben.	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011. Die Stichwege zum Haussee werden innerhalb des Schutzstreifens von 15m weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da durch die Naturschutzbehörde nachträglich eine artenschutzrechtliche Kartierungen sowie eine Überarbeitung der Eingriffsregelung gefordert werden kann. Dies würde zu erheblichen Mehrkosten sowie Zeitverzögerungen im Verfahren führen.
Der zentrale Platz auf dem Anger wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Markt- und Parkplatz“ festgesetzt.	Im geänderten Entwurf von November 2011 wurde die Zweckbestimmung in „Parkplatz“ geändert, da laut Beschluss der Gemeindevertretung die Anlage eines Marktplatzes nun kein Planungsziel mehr darstellt.	Der Platz auf dem Dorfanger (Flurstück 137) südlich der alten Schmiede wird nicht mehr als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz, sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die erwünschte Anordnung von Parktaschen ist innerhalb

		einer öffentlichen Grünfläche als Nebenanlagen planungsrechtlich zulässig.
Die Flurstücke 160 und 2002 wurden als private Grünflächen festgesetzt.	Im geänderten Entwurf von November 2011 werden die Flurstücke 160 und 2002 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.	Die Bezeichnung „Weide“ der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flurstücke 2002 und 160 wurde entfernt.
Die Festsetzung privater Grünflächen erfolgte ohne Angabe des Nutzungszwecks.	Im geänderten Entwurf von November 2011 werden die privaten Grünflächen zum Ufer des Haussees mit der Zweckbestimmung „Haus- und Erholungsgärten“, zur freien Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
Die Erschließung der gewerblich genutzten ehemaligen Gebäude der LPG östlich des Plangebietes über das Flurstück 1909 wurde als gemischte Baufläche bzw. private Grünfläche festgesetzt.	Eine Änderung der Festsetzung wurde bei der Bearbeitung des zweiten Entwurfes von November 2011 nicht thematisiert.	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011. Die Erschließung der gewerblich genutzten ehemaligen Gebäude der LPG östlich des Plangebietes über das Flurstück 1909 wird nicht als Straßenverkehrsfläche sondern weiterhin als gemischte Baufläche bzw. private Grünfläche festgesetzt, da die Zufahrt lediglich als Provisorium angelegt wurde. Zukünftig soll die Erschließung über die geplante Ortsumgehung erfolgen.
Textliche Festsetzungen		
1.2.1.2 Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf <u>das mittlere Gehwegsniveau der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.</u>	1.2.1.2 Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf <u>den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.</u>	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
1.3.2 In dem Mischgebiet MI 1 sowie im Dorfgebiet MD 2 darf die GRZ ausnahmsweise bis zu 0,6 betragen, sofern dies zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes erforderlich ist.	1.3.2 In dem Mischgebiet MI 1 sowie im Dorfgebiet MD 2 darf die Grundflächenzahl, <u>die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf,</u> ausnahmsweise bis zu 0,6 betragen, sofern dies zur Erhaltung oder	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.

	Wiederherstellung des Bestandes erforderlich ist.	
1.4.1 Abweichende Bauweise Bei Baugrundstücken mit festgesetzter abweichender Bauweise <u>gilt die offene Bauweise</u> . Abweichend hiervon beträgt die maximal zulässige Kantenlänge von baulichen Anlagen 75 m.	1.4.1 Abweichende Bauweise Bei Baugrundstücken mit festgesetzter abweichender Bauweise sind bauliche Anlagen <u>mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten</u> . Die maximal zulässige Kantenlänge von baulichen Anlagen beträgt 75 m.	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
1.5.2 Auf den privaten Grünflächen östlich des Dorfgebiets MD 2 können bauliche Anlagen, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen ausnahmsweise zugelassen werden.	entfällt	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
M 0 Vermeidungsmaßnahme: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen (ohne Plandarstellung) Alle Gehölze auf den öffentlich zugänglichen Flächen sind entsprechend der DIN 18920 Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu schützen und zu erhalten. Der Kronen- und Stammbereich und der durch die Kronentraufe begrenzte Wurzelbereich sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren. Bei Verlust sind Bäume entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung von Hoppegarten zu ersetzen.	entfällt	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
M 4 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (§9 (1) Nr. 25a BauGB) Im Bereich der Dorfstraße Hönows sind insgesamt 76 großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste A, Stammumfang mindestens 16/18 cm) zu pflanzen. Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4 qm betragen. Eine Verdichtung des offenen Bodens durch Kraftfahrzeuge ist durch	M 4 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (§9 (1) Nr. 25a BauGB) Im Bereich der Dorfstraße Hönows sind insgesamt 76 großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste A, Stammumfang mindestens 16/18 cm) zu pflanzen.	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.

<p>geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern (Einfriedung, Poller). Alle Bäume sind zu pflegen; bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.</p>		
<p>M 5 Erhalt von straßenbegleitenden Grünflächen Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich der Dorfstraße ist zu mind. 50% der Fläche als straßenbegleitende Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Anlage von Gehwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.</p>	<p>M 5 Erhalt von straßenbegleitenden Grünflächen Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich der Dorfstraße ist zu mind. 50% der Fläche als straßenbegleitende Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Anlage von Gehwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. <u>Die vorhandenen Grundstücksausfahrten bleiben erhalten.</u></p>	<p>Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.</p>
<p>1.11.1 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen der aufgeführten Baugrundstücke müssen <u>die straßenzugewandten</u> Außenbauteile mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße (R'w.res) gemäß DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen: ...</p>	<p>1.11.1 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen der aufgeführten Baugrundstücke müssen <u>die der Dorfstraße zugewandten</u> Außenbauteile mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße (R'w.res) gemäß DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen: ...</p>	<p>Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.</p>
<p>1.11.2 Ruhebedürftige Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien, usw.) sind grundsätzlich auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ruhebedürftige Räume mit Fenstern an <u>der straßenzugewandten</u> Gebäudeseite sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) / Nacht mit einer schallgedämmten mechanischen</p>	<p>1.11.2 Ruhebedürftige Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien, usw.) sind grundsätzlich auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ruhebedürftige Räume mit Fenstern an <u>der der Dorfstraße zugewandten</u> Gebäudeseite sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) / Nacht mit einer schallgedämmten mechanischen</p>	<p>Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.</p>

Lüftungsanlage zu versehen.	Lüftungsanlage zu versehen.	
2.1.1 Für die Baugrundstücke Dorfstraße 42, 42a, 43, 45, 45b und 46 (Flurstücke 130, 132 bis 136, 2341) sind Einfriedungen nur in Form von Hecken mit einer Höhe <u>von 1,0 bis 1,8 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche</u> - zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur in Kombination mit Hecken zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr.1, Abs. 9 BbgBO)	2.1.1 Für die Baugrundstücke Dorfstraße 42, 42a, 43, 45, 45b und 46 (Flurstücke 130, 132 bis 136, 2341) sind Einfriedungen nur in Form von Hecken mit einer Höhe <u>von maximal 1,8 m</u> zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur in Kombination mit Hecken und mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr.1, Abs. 9 BbgBO)	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.
2.3.1 In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 1 und im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 3 ist bei der Errichtung, Änderungen und der Erneuerung baulicher Anlagen eine Unterschreitung der Abstandflächen gemäß § 6 BbgBO zulässig, sofern dies zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes erforderlich ist. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)	entfällt	Keine Änderung zum Zweiten Entwurf von November 2011.

Entsprechend der aufgeführten Änderungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan angepasst. Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert und die Flächenbilanz angepasst.