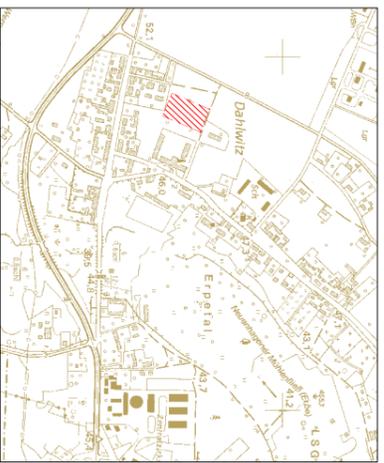
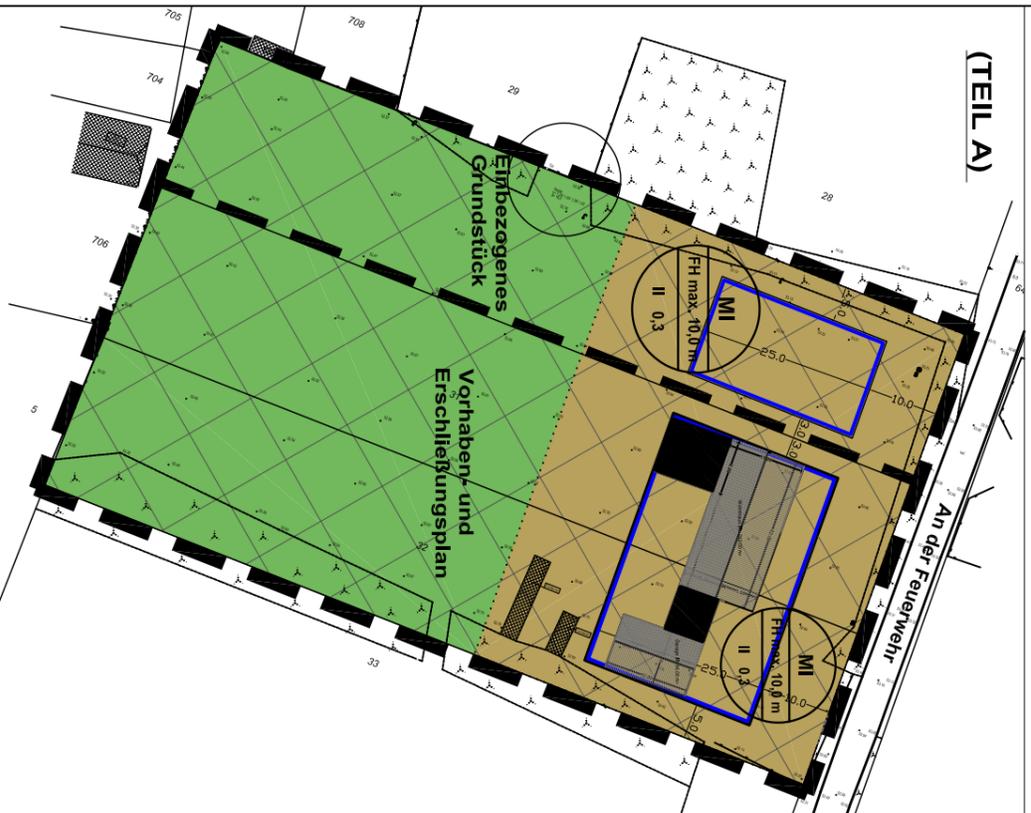




# GEMEINDE HOPPEGARTEN

# Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN "AN DER FEUERWEHR" mit einbezogenem Grundstück



Übersicht der Gemeinde Hoppegarten mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Feuerwehr"

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach, sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

## Katastervermerk

Zeuthen, den Vermesser

## (TEIL B) Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, -sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe.
- Die planerische Bezugshöhe für maximale Firsthöhen beträgt 53,00 m üNNH (DHHN 92).
- Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 30 % überschritten werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist teilversiegelt sowie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderende Befestigungen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.
- In der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Erholungsgarten, ist die Zulassung von Gebäuden je Garten in der Summe auf max. 50 m² beschränkt. Diese dürfen nur erholungsgartenspezifischen Nutzungen dienen und nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sein.
- Auf den Wohngrundstücken ist pro angefangener 50 m² vollversiegelter, bebauter Fläche ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum (Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung (groß bzw. mittelgroß/≥ 12 m Wuchshöhe) mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.
- Gestalterische Festsetzungen
  - Optisch störende Nebenanlagen wie z.B. Flüssiggastanks und andere "Fremdkörper", sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
  - Werbeanlagen
    - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
    - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet. Ausnahmen sind zulässig für nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Anlagen.
    - Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und Abmaßen eindeutig der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und sind nur zulässig in der Erdgeschosszone.
    - Blinkende und grelle Leuchtreklamen sind unzulässig. Leuchtreklamekästen sind unzulässig.
    - Dächer
    - Im Geltungsbereich sind Häuser mit einem Satteldach (35° - 40°) auszubilden.
    - Die Hauptgebäude sind traufständig, die Nebengebäude gleichbleibend auszubilden. Bei Verbindungsbauten und rückwärtigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
    - Die geneigten Dächer sind mit natürlichen Dachziegeln (rot bis rotbraune Farböne) ohne Glasur oder Edellengobe zu decken. Organgesteine sind unzulässig.
    - Der Dachüberstand darf an der Traufe (einschließlich Dachrinne) max. 0,30 m, am Ortsgang max. 0,10 m betragen.
    - Die Schornsteine sind ziegelsteiligt oder verputzt herzustellen. In besonders begründeten Ausnahmefällen können auch Edelstahlkanne zulässig sein.
    - Solarenergiesysteme sind nur auf Dachflächen zulässig, die von der öffentlichen Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.
    - Freistehende Garagen sind in der 1. Baureihe nur gleichbleibend mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer muss mindestens 20° betragen. Deckungen aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.
    - Dachgauben
      - Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Dachhausgauben. Es darf in einer Dachfläche nur eine Gaubenform zur Anwendung kommen.
      - Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
      - Die Eindeckung der Dachgauben muss der des Hauptdaches entsprechen.
      - Dachflächenfenster
      - Dachflächenfenster sind nicht zulässig an Dachflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen sowie in 2. Dachebene.
      - Die Fläche von Fenstern in der Ebene geneigter Dachflächen darf 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
      - Einfriedung/ Freitreppen
      - Es sind nur Einfriedungen aus Kalkstein- bzw. Ziegelmauerwerk, Holzlaten, Eisenstäben oder gestalteten Maschendraht sowie Hecken zulässig.
      - Leuchtende und grelle Farben für Einfriedungen sind unzulässig.
      - Freitreppen in Richtung der Straße haben sich in ihrer Form und Größe dem historischen Erscheinungsbild anzupassen.
      - Materialien der Außenwände und Fassaden
      - Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Für Fassadenanstriche sind nur helle, gebrochene Pastellöne mit einem Helligkeitswert von >50 zu verwenden. Für farbig abgesetzte Fassadendetails und Sockelbereiche gilt diese Beschränkung nicht.
      - Als Hauptmaterialien für Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig.
      - Aneinander gebaute Gebäude sind farblich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
      - An Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist ein Sockel auszubilden.
      - Fassadenverkleidungen (einschl. Sockelverkleidungen) jeglicher Art aus Kunststoffen oder Baustoffimitaten, Waschbeton, Glasbausteinen, Spaltklinkern, Buntsteinputzen, Blechen und glänzenden Anstrichen sind nicht zulässig.
      - Fenster und Türen/Tore
      - An strahlensseitigen Hausstrassaden/Gleibern sind grundsätzlich nur in Holz gefertigte Türen und Tore zulässig. Die Fenster sind durch echte Pfosten und Kämpfer zu gliedern. Im Schreibenszentrum angeordnete Sprossen sind unzulässig.
      - An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden muss die der Summe aller Öffnungsflächen der Fassade kleiner sein als die der geschlossenen Wandfläche. Die einzelnen Fenster haben ein stehendes Format aufweisen.
      - Für Fenster, Türen und Tore ist die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien unzulässig. Sonst sind Fenster in weißen und Türen in zur Fassadenfarbe passenden dunklen Farbönen zulässig (kein reinweiß).
      - Wintergärten und Balkone sind an Gebäudefassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht zulässig.

## Verfahrensvermerke

- Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Auslegung des Bebauungsplanes nach §3 Abs.2 BauGB wurde am XX.XX.2013 gefasst und am XX.XX.2013 ortsbüchlich und im Amtsblatt Nr. X/2013 bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung fand vom XX.XX. bis XX.XX.2013 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am XX.XX.2013 ortsbüchlich und im Amtsblatt Nr. X/2013.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.2013 mit Beschluss-Nr. XX/XXXX die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hoppegarten, den

Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am XX.XX.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss XX/XXXX vom XX.XX.2013 gebilligt.

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Hoppegarten, den

Bürgermeister      Vorsitzender GV

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am XX.XX.2013 ortsbüchlich und im Amtsblatt Nr. XX/2013 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erbschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am XX.XX.2013 in Kraft getreten.

Hoppegarten, den

Bürgermeister

## Pflanzenliste

Feld- Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	betulus
Stieleiche	Quercus robur
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Eingriffl. Weibdorn	Crataegus monogyna
Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Obstbäume, hochstämmig	

## Planzeichenerläuterung

### Festsetzungen

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Maximale Firsthöhe
- Baugrenze
- Private Grünfläche, Erholungsgarten
- Geltungsbereich des B-Planes

### Geplantes Vorhaben

Geplantes Vorhaben, Sicherung über städtebaulichen Vertrag

### Plangrundlage

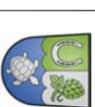
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Baurn- und Gebüschesbestand

### Nachrichtliche Kennzeichnung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung "Historische Dorfanlage Dahlwitz-Hoppegarten" in Dahlwitz-Hoppegarten, beschlossen am 06.07.1998.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Id.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Zull. gefänd. d. Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Id.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Zull. gefänd. d. Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Id.F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. 108/Nr. 141 S. 226), Zull. gefänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10/Nr. 39).



GEMEINDE HOPPEGARTEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AN DER FEUERWEHR" mit einbezogenem Grundstück

ENTWURF

Stand: Februar 2013

Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Hoppegarten 15366 Dahlwitz-Hoppegarten  
Planentwurf: Ingenieurbüro TH. Ammus  
Friedrich 14 10247 Berlin