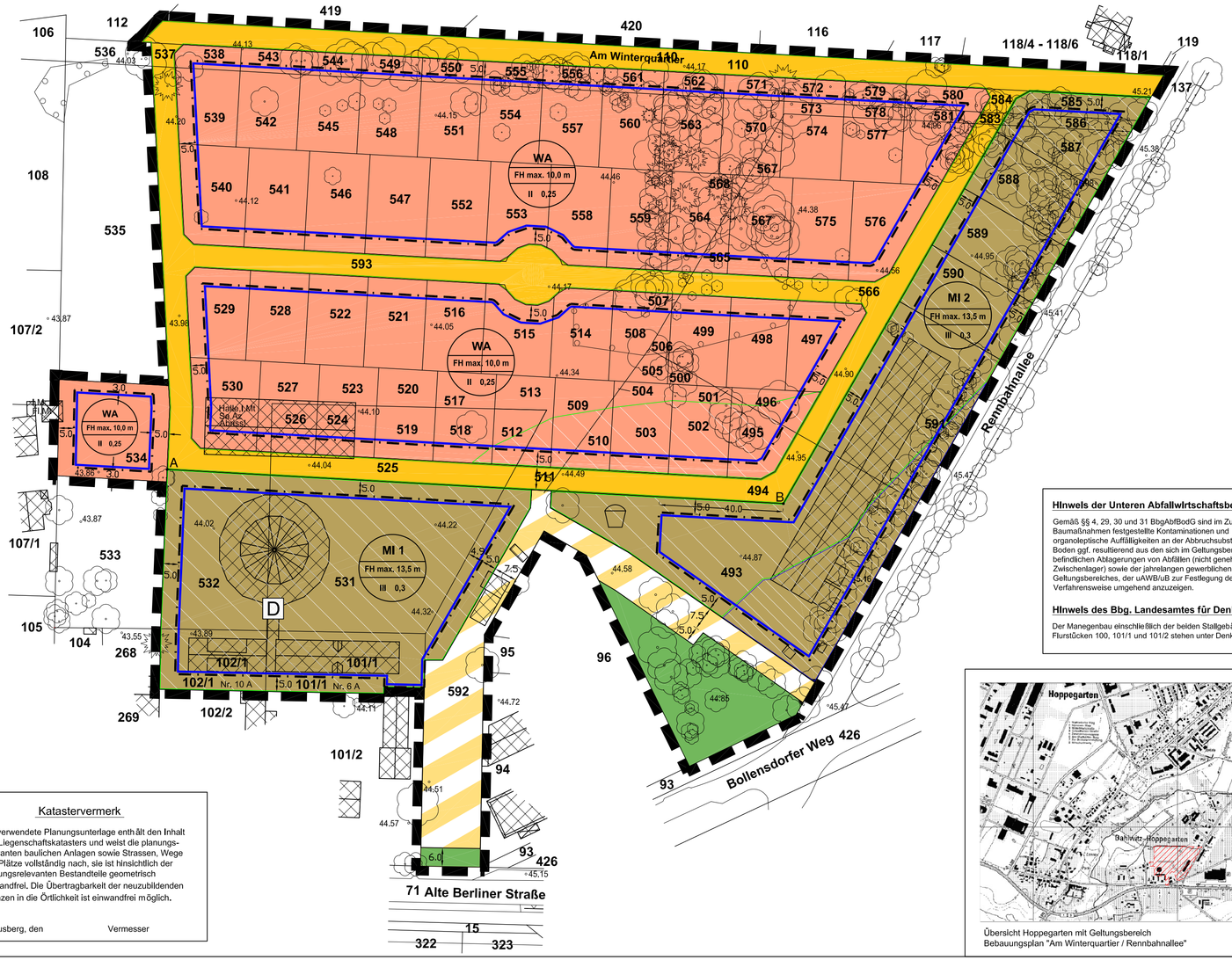
GEMEINDE HOPPEGARTEN

BEBAUUNGSPLAN "AM WINTERQUARTIER / RENNBAHNALLEE"



Katastervermerk

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.

Strausberg, den Vermesser

Textliche Festsetzungen

1. In Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

   Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 Abs.3 Nr. 3-5 BauNVO.

2. Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
   - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO sowie gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs.3 BauNVO.

3. Die zulässige Grundfläche im WA darf durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 25 % überschritten werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist teilversiegelt sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

4. Die planerische Bezugshöhe für max. Firsthöhen beträgt in
   - WA und MI 1: 44,5 m üNN.
   - MI 2: 45,0 m üNN.

5. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von über 1,2 m über der Schnittkante von Einfahrt und Straßenverkehrsfläche sind nur mit einem Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig.
   Ausnahme: zwischen den Punkten A und B am nördlichen Rand des Mischgebietes zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

6. Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig.
   Ausnahme: zwischen den Punkten A und B am nördlichen Rand des Mischgebietes zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
   Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

8. Im Mischgebiet sind mindestens 100 Bäume nach Pflanzenliste in der Baumqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, davon 40 Bäume an den Verkehrsflächen, neu zu pflanzen. Die Pflanzungen sollen vorzugsweise an den nördlichen und westlichen randlichen, nicht überbaubaren Grenzen des MI erfolgen.

9. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 2 Laubbäume je Baugrundstück mit Arten der beigefügten Pflanzliste in der Baumqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Davon ist innerhalb der Vorgärten (hinter der Straßenbegrenzungslinie) mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene geschützte Bäume werden auf die Pflanzung angerechnet.

10. Zum Schutz der Wohnnutzung werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, wie folgt festgesetzt:

Baufläche	Seite	Lärmpegelbereich
MI 2	Südöstlich der in der Planzeichnung markierten Linie	IV
	übrige Bauflächen	III
MI 1	gesamte Baufläche	III
WA	Südöstlich der in der Planzeichnung markierten Linie	III
	übrige Bauflächen	II

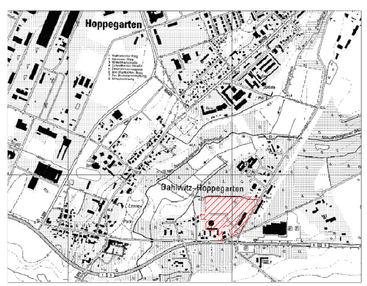
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Hinwels der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind im Zuge von Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten an der Abbruchsubstanz sowie im Boden ggf. resultierend aus den sich im Geltungsbereich befindlichen Ablagerungen von Abfällen (nicht genehmigte Zwischenlager) sowie der jahrelangen gewerblichen Nutzung des Geltungsbereiches, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Hinwels des Bbg. Landesamtes für Denkmalpflege

Der Manegenbau einschließlich der beiden Stallgebäude auf den Flurstücken 100, 101/1 und 101/2 stehen unter Denkmalschutz.



Übersicht Hoppegarten mit Geltungsbereich
Bebauungsplan "Am Winterquartier / Rennbahnallee"

Planzeichenerläuterung

Zeichnerische Festsetzungen

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie)
- Private Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Geltungsbereich des B-Planes
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich III

Plangrundlage

- 100 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr.
- *44.05 Höhenmeßpunkt in Meter über NHN
- vorhandene bauliche Anlage
- Laub-, Nadelbaum (Kreis maßstäblich)
- Poller / Stahlrohrmast
- Böschung
- Hecke
- Zaun
- Flurstücksgrenze

Sonstige Planzeichen

- 5.0 Maßangabe in Meter
- Kinderspielplatz

Nachrichtliche Übernahme

- D Eingetragenes Baudenkmal

Ga ... Garage
Whs...Wohnhaus
Ft ... Fertigteil
H ... Holz
II ... Geschoßzahl
Az ... Asbestzement
Kst ... Kunststoff
Mt ... Metall
Pa ... Pappe
Pf ... Pfanne/ Ziegel
Pu ... Pultdach
Sa ... Satteldach

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Auslegung des Bebauungsplanes nach §3 Abs.2 BauGB wurde am 02.12.13 gefasst und am XX.XX.13 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. xx/2013 bekannt gemacht.

2. Die öffentliche Auslegung fand vom 20.12.13 - 31.01.14 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am XX.XX.13 ortsüblich durch Aushang.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 BauGB mit Schreiben vom 16.12.13 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.14 mit Beschluss-Nr. DS XXX/XX/XX die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am XX.XX.14 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss DS XXX/XX/XX vom XX.XX.14 gebilligt.

Hoppegarten, den

Bürgermeister

6. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . .2014 (AZ)
-mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Strausberg, den

Genehmigungsbehörde

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

Hoppegarten, den

Bürgermeister

7. 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.14 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. XX/14 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am XX.XX.14 in Kraft getreten.

Hoppegarten, den

Bürgermeister

Pflanzenliste Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ulme	Ulmus minor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zul. geänd. d. Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548) (Nr. 29),

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.132), zul. geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548) (Nr. 29),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
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)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08,[N.14] S. 226), zul. geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 [N. 39],

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GVBl.I S. 2542), zul. geänd. d. Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (GVBl.I S. 3154),

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [N.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21],

GEMEINDE HOPPEGARTEN

BEBAUUNGSPLAN
"Am Winterquartier / Rennbahnallee"

SATZUNGSENTWURF

Stand: Februar 2014

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50

Gemeinde
Hoppegarten
Lindenallee 1
15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Planverfasser:
Ingenieurbüro Th. Asmus
Flinowstr. 14
10247 Berlin