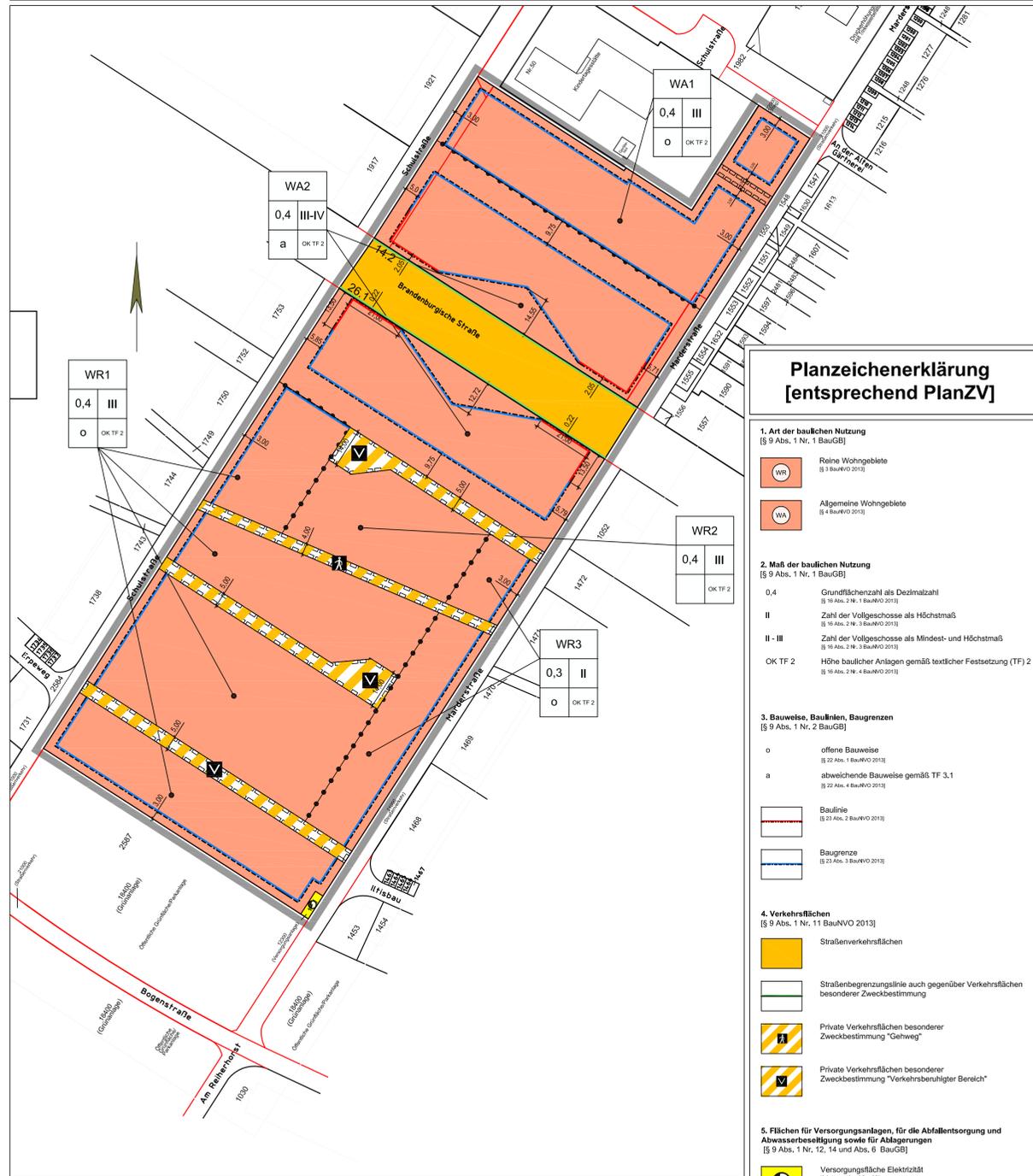


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO 2013)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO 2013)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 2013)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 2013)
 - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 2013)
 - OK TF 2 Höhe baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung (TF) 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 2013)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 12 Abs. 1 BauNVO 2013)
 - a abweichende Bauweise gemäß TF 3.1 (§ 12 Abs. 4 BauNVO 2013)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO 2013)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Gehweg"
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Planzeichen 15.5, PlanZV)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 4, § 19 Abs. 3 BauNVO 2013)
 - Nutzungsschlachone Art der Festsetzung: WA1 GRZ als Dezimalzahl: 0,4 Vollgeschosse als Höchstmaß: III offene Bauweise: o Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante: OK gem. TF 2.1
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - 22,00 Vermaßung in Meter
 - 14.2 Baufeldnummerierung

Hinweise ohne Normcharakter

- Stellplatzanlagen**
Für die Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 15.02.2005).
- Abfallentsorgung**
Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.
- Aufhebung des Entwicklungsgebietes „Siedlungserweiterung Hönow“**
Das Plangebiet lag im Zeitpunkt der erstmaligen Überplanung innerhalb des durch Satzung festgelegten Entwicklungsgebietes „Siedlungserweiterung Hönow“. Mit Satzung vom 20.06.2013 wurde das Entwicklungsgebiet aufgehoben.
- Denkmalschutz**
Im Plangebiet ist das Vorkommen von Bodendenkmalen möglich. Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 2 Wochen vor Baubeginn bekanntzugeben. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde/ und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Bodendenkmale sind bis eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. (§ 11 BbgDSchG)
Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/ Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG)
- Regenwasserentsorgung**
Für die Niederschlagswasserbeseitigung gelten die Bestimmungen der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten (tritt in Kürze in Kraft. Quelle wird ergänzt).

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

TF 1.1 Zulässige Nutzungen in den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3

(1) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sind Wohngebäude allgemein zulässig.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie
 - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 2013; § 1 Abs. 5 BauNVO 2013)

TF 1.2 Zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltungen.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO 2013; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO 2013)
- Maß der baulichen Nutzung**

TF 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Für die Höhe von Gebäuden gelten - jeweils gemessen von der Oberkante der anliegenden öffentlichen Erschließungsstraße (ggf. öffentlichen Gehwegs) - folgende Höchstmaße:

	OK max
Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (Z = II)	8,20 m
Bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen (Z = III)	13,00 m
Bei maximal vier zulässigen Vollgeschossen (Z = IV)	16,00 m

(2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 2013)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

TF 3.1 Festsetzung der abweichenden Bauweise für WA2

(1) Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
Im allgemeinen Wohngebiet WA2 muss eine geschlossene Bebauung in einer Länge von mindestens 100,0 m entlang der Brandenburgischen Straße errichtet werden.

(2) Überbaute Ein- und Durchfahrten sind zulässig.

(3) Das vierte Geschoss ist als Staffageschoss auszubilden; dessen parallel zur Brandenburgischen Straße verlaufenden Außenwände sollen mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 22 Abs. 4 sowie § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO 2013)

TF 3.2 Übertretung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone

Balkone sind mit einer Übertretung der Baulinien und Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,8 m zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO 2013)
- Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

TF 4 Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(1) Die in der Planzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen sind durchgängig in voller Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(2) Die in der Planzeichnung als Gehweg festgesetzte Fläche ist durchgängig in voller Breite mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(3) Die im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit dem Planzeichen 15.5. PlanZV gekennzeichnete Fläche ist durchgängig in voller Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks 2497, Flur 2 Gemarkung Hönow zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- und -auswirkungen**

TF 5.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA2 die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Außentüren von schutzwürdigen Räumen nach Anmerkung 1 in Abschnitt 4.1 der DIN 4109, folgendes resultierendes, bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109*, Ausgabe November 1989) aufweisen:

 - bei Aufenthaltsräumen: 35 dB (Wand: 40 dB; Fenster und Außentüren: 30 dB)
 - bei Büro- oder ähnlichen Arbeitsräumen: 30 dB (Wand: 35 dB; Fenster und Außentüren: 25 dB)

(2) Für von der Brandenburgischen Straße abgewandte Gebäudeselten genügen jeweils um 5 dB geringere Luftschalldämmmaße. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Außenwand 90° und mehr beträgt.

(3) Ausnahmsweise können die Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch auf andere Weise (Lage und Ausrichtung der schutzwürdigen Räume) erfüllt werden.

* Die zitierten DIN-Normen können in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten, Fachbereich Stadtplanung, Lindenallee 14-15366 Hoppegarten während der Sprechzeiten der Verwaltung eingesehen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 5.2 Festsetzungen zur Wärmeversorgung

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig.

(2) Ausnahmsweise kann 1 Kamin je Wohneinheit zugelassen werden, wenn dieser Kamin nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Hinweis: Im Gebiet besteht Fernwärmeversorgung.
- Grünordnerische Festsetzungen**

TF 6.1 Gliederung von Stellplatzanlagen in Längsaufstellung

Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese im Abstand von zwei Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste zu gliedern. Die Baumscheiben sind einer Mindestgröße von 10 m² anzulegen und mit standortheimischen Bodendeckern zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 6.2 Gliederung von Stellplatzanlagen in Senkrechtaufstellung

Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m² je vier Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum gemäß Pflanzliste sowie mit standortheimischen Bodendeckern zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 6.3 Festsetzung von Fassadenbegrünung

Die vordersseitigen Gebäudefassaden zur Marderstraße und zur Schulstraße mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste - eine Pflanze je 2,50 m Fassade - zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

TF 7.1 Dachform

Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinderelemente, Giebel sind zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

TF 7.2 Dacheindeckung

Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

TF 7.3 Antennen und andere Satellitenempfangsanlagen

Antennen und andere Satellitenempfangsanlagen sind unter Dach oder an einer von den öffentlich zugänglichen Straßen abgewandten Dachfläche anzubringen. Im Interesse eines besseren Empfangs können Ausnahmen gestattet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Pflanzliste

Art	Spezifikation
Acer campestre	Feldahorn II, (H)
Acer platanoides	Spitzahorn I.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn I.
Actinidia spec. i.S.	Strahlengriffel (K)
Akebia quinata	Akebie (K)
Alnus glutinosa	Schwarzalre II.
Betula pendula	Sandbirke II.
Campsis radicans	Trompetenblume (K)
Carpinus betulus	Hainbuche I. (H)
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche I. (S)
Clematis montana i.S.	Waldrebe i.S. (K)
Clematis viticella i.S.	
Cornus mas	Kornelkirsche II. (S)
Corylus colurna	Baumhasel II. (S)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn III. (H)
Euonymus fortunei 'Radicans'	Kletterpfeifenstrauch (K)
Fagus sylvatica	Buche I. (H)
Hedera helix	Efeu (K)
Lonicera caprifolium	Geißblatt (K)
Lonicera tangutica	
Lonicera x heckrottii	
Lonicera x tellmanniana	
Malus sylvestris	Wildapfel II.
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (K)
Parthenocissus tricuspidata	Föhre
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane I.
Prunus avium	Vogelkirsche II.
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche II.
Prunus padus	Traubenkirsche III.
Quercus petraea	Traubeneiche I.
Quercus robur	Stieleiche I.
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche I.
Rosa-Hybriden (Kletternde)	Kletterrose
Salix alba	Silberweide I.
Salix caprea	Salweide I.
Salix viminalis	Korbweide I.
Sorbus aria	Mehlbeere II.
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche III.
Sorbus torminalis	Eisbeere II.
Tilia cordata	Winterlinde I.
Tilia platyphyllos	Sommerlinde I.
Tilia tomentosa	Silberlinde I.
Ulmus glabra	Bergulme I.
Ulmus minor	Feldulme I.
Ulmus spec.	Ulmen mit erhöhter Resistenz gegen Ophiostoma I.
Wisteria sinensis	Glycine

Spezifikation	Ordnung
I./II./III.	
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen
(K)	Kletterpflanzen
(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
I.S.	In Sorten

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemeinde Hoppegarten, den
(Unterschrift/Siegel)
- Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.
..... den
ÖBVI/Siegel
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, in ihrer Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom gebilligt.
Gemeinde Hoppegarten, den
(Unterschrift/Siegel)
- Der Bürgermeister -
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
..... den
(Unterschrift/Siegel)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom identisch ist.
Gemeinde Hoppegarten, den
(Unterschrift/Siegel)
- Der Bürgermeister -
- Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Hoppegarten, den
(Unterschrift/Siegel)
- Der Bürgermeister -

Gemeinde Hoppegarten
 Fachbereich I Stadtplanung
 Lindenallee 14
 15366 Hoppegarten

Bebauungsplan 10. Änderung "Siedlungserweiterung Hönow"

Maßstab: 1:1.000
Lage: Ortsteil Hönow
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte vom
Planverfasser: Plan und Recht GmbH Oderberger Str. 40 10435 Berlin
Bearbeiter: Herr Findeis
Geprüft:
Datum:

Gemeinde Hoppegarten
 Bebauungsplan
 10. Änderung
 "Siedlungserweiterung Hönow"
 - ENTWURF -
 Noch nicht rechtsverbindlich!