



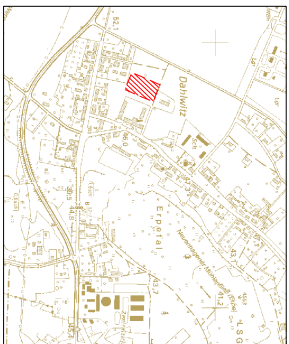
GEMEINDE HOPPEGARTEN

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN "AN DER FEUERWEHR" mit einbezogenem Grundstück

(TEIL A)



Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.



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

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.

Zeuthen, den Vermesser

(TEIL B)

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe.Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.
2. Die planerische Bezugshöhe für maximale Firsthöhen beträgt 53,00 m üNN (IDHN 92).
3. 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 luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.
4. 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.
5. Auf den Wohngrundstücken ist pro angefangener 50 m² vollversiegelter, bebaubar Fläche ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum (Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.
6. Optisch störende Nebenanlagen (wie z.B. Flüssiggastanks) sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
7. Gestalterische Festsetzungen
- 7.1. Werbeanlagen
- 7.1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet. Ausnahmen sind zulässig für nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Anlagen.
- 7.1.2. 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.
- 7.1.3. Blinkende und grelle Leuchtreklamen sind unzulässig. Leuchtreklamekästen sind unzulässig.
- 7.2. Dächer
- 7.2.1. Im Geltungsbereich sind Häuser mit einem Satteldach (35° - 40°) auszubilden.
- 7.2.2. Die Hauptgebäude sind traufständig, die Nebengebäude giebelständig auszubilden. Bei Verbindungsbauten und rückwärtigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- 7.2.3. Die geneigten Dächer sind mit naturroten Dachziegeln (rot bis rotbraune Farbtöne) ohne Glasur oder Edलगובה zu decken. Organegesteine sind unzulässig.
- 7.2.4. Der Dachüberstand darf an der Traufe (einschließlich Dachrinne) max. 0,30 m, am Ortgang max. 0,10 m betragen.
- 7.2.5. Die Schornsteine sind ziegelsteigig oder verputzt herzustellen. In besonders begründeten Ausnahmefällen können auch Edelstankamine zulässig sein.
- 7.2.6. Solarenergiesysteme sind nur auf Dachflächen zulässig, die von der öffentlichen Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.
- 7.2.7. Freistehende Garagen sind nur giebelständig mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer muss mindestens 20° betragen. Deckungen aus Kunststoff und Baustoffimitäten sind unzulässig.
- 7.3. Dachgauben
- 7.3.1. Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Dachhausgauben. Es darf in einer Dachfläche nur eine Gaubenform zur Anwendung kommen.
- 7.3.2. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
- 7.3.3. Die Eindeckung der Dachgauben muss der des Hauptdaches entsprechen.
- 7.4. Dachflächenfenster
- 7.4.1. Dachflächenfenster sind nicht zulässig an Dachflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind sowie in 2. Dachebene.
- 7.4.2. Die Fläche von Fenstern in der Ebene geneigter Dachflächen darf 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- 7.5. Einfriedungen
- 7.5.1. Es sind nur Einfriedungen aus Kalkstein- bzw. Ziegelmauerwerk, Holzlaten, Eisenstäben (z.B. schmiedeeiserne Zäune) oder Maschendraht sowie Hecken zulässig.
- 7.6. Materialien der Außenwände und Fassaden
- 7.6.1. Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Für Fassadenanstriche sind folgende RAL-Farbtöne zulässig: 1013-1015, 7035, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018.
- 7.6.2. Für farbig abgesetzte Fassadendetails und Sockelbereiche gilt diese Beschränkung nicht. Als Hauptmaterialien für Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig.
- 7.6.3. Aneinander gebaute Gebäude sind farblich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 7.6.4. An Gebäuden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Sockel auszubilden.
- 7.6.5. Fassadenverkleidungen (einschl. Sockelverkleidungen) jeglicher Art aus Kunststoffen oder Baustoffimitaten, Waschbeton, Glasbausteinen, Spaltkern, Buntsteinputzen, Blechen und glänzenden Anstrichen sind nicht zulässig.
- 7.7. Fenster und Türen/Tore
- 7.7.1. An straßenseitigen Hausfassaden/Giebeln sind grundsätzlich nur in Holz gefertigte Türen und Tore zulässig. Die Fenster sind durch echte Prosten und Kämpfer zu gliedern. Im Scheibenzwischenraum angeordnete Sprossen sind unzulässig.
- 7.7.2. An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden von Hauptgebäuden muss die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade kleiner sein als die der geschlossenen Wandfläche. Die einzelnen Fenster haben ein stehendes Format aufweisen.
- 7.7.3. 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 Farbtönen zulässig (kein reinweiß).
- 7.7.4. Wintergärten und Balkone sind an Gebäudefassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.03.2013 gefasst und am 26.03.2013 ortsüblich durch Aushang sowie durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04/2013 bekannt gemacht.
 2. Die öffentliche Auslegung fand vom 11.04. bis 13.05.2013 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.03.2013 ortsüblich durch Aushang.
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4. Die Gemeindevertretung hat am 02.09.2013 mit Beschluss-Nr. DS 419/2013/08-14 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.09.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss DS 419/2013/08-14 vom 02.09.2013 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 27.02.2014 (AZ 63.30/03112-13) mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
- Strausberg, den Genehmigungsbehörde
7. Die Gemeindevertretung hat die durch Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 2014 erneut beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss DS / / vom gebilligt.
- Hoppegarten, den Bürgermeister
8. Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom (AZ /) erteilt.
- Strausberg, den Genehmigungsbehörde
9. Die Vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Hoppegarten, den Bürgermeister
10. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen 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 2014 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. /2014 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 2014 in Kraft getreten.

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen

- Mischgebiet
- Grundflächenzahl
- 0,3
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- II
- Maximale Firsthöhe
- 10 m
- Baugrenze
- Private Grünfläche, Erholungsgarten
- Geltungsbereich des B-Planes

Plangrundlage

- 37 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Baum- und Gebüschbestand

Nachrichtliche Kennzeichnung

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

Pflanzenliste

Feld-Ahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Stieleiche
Schwed. Mehlbeere
Winter-Linde
Gewöhnliche Esche
Eingriff. Weißdorn
Sand-Birke
Feld-Ulme
Obstbäume, hochstämmig

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Quercus robur
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Fraxinus excelsior
Crataegus monogyna
Betula pendula
Ulmus carpinifolia

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

1.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Zul. gef. d. Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) (Nr. 29),

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
Zul. gef. d. Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) (Nr. 29),

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

1.d.F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. 108/Nr. 14) S. 226,
Zul. gef. d. Art. 2 des Gesetzes vom 28.11.2010 (GVBl. 170/Nr. 39),



GEMEINDE
HOPPEGARTEN

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"AN DER FEUERWEHR"
mit einbezogenem Grundstück

SATZUNG

Stand: März 2014 (mit Maßgaben)



Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 1
15386 Dahlwitz-Hoppegarten

Planentwurf:
Friedrich-Wilhelm Th. Aramus
10247 Berlin