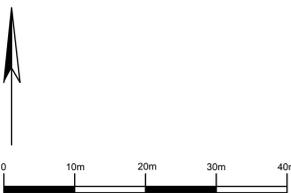


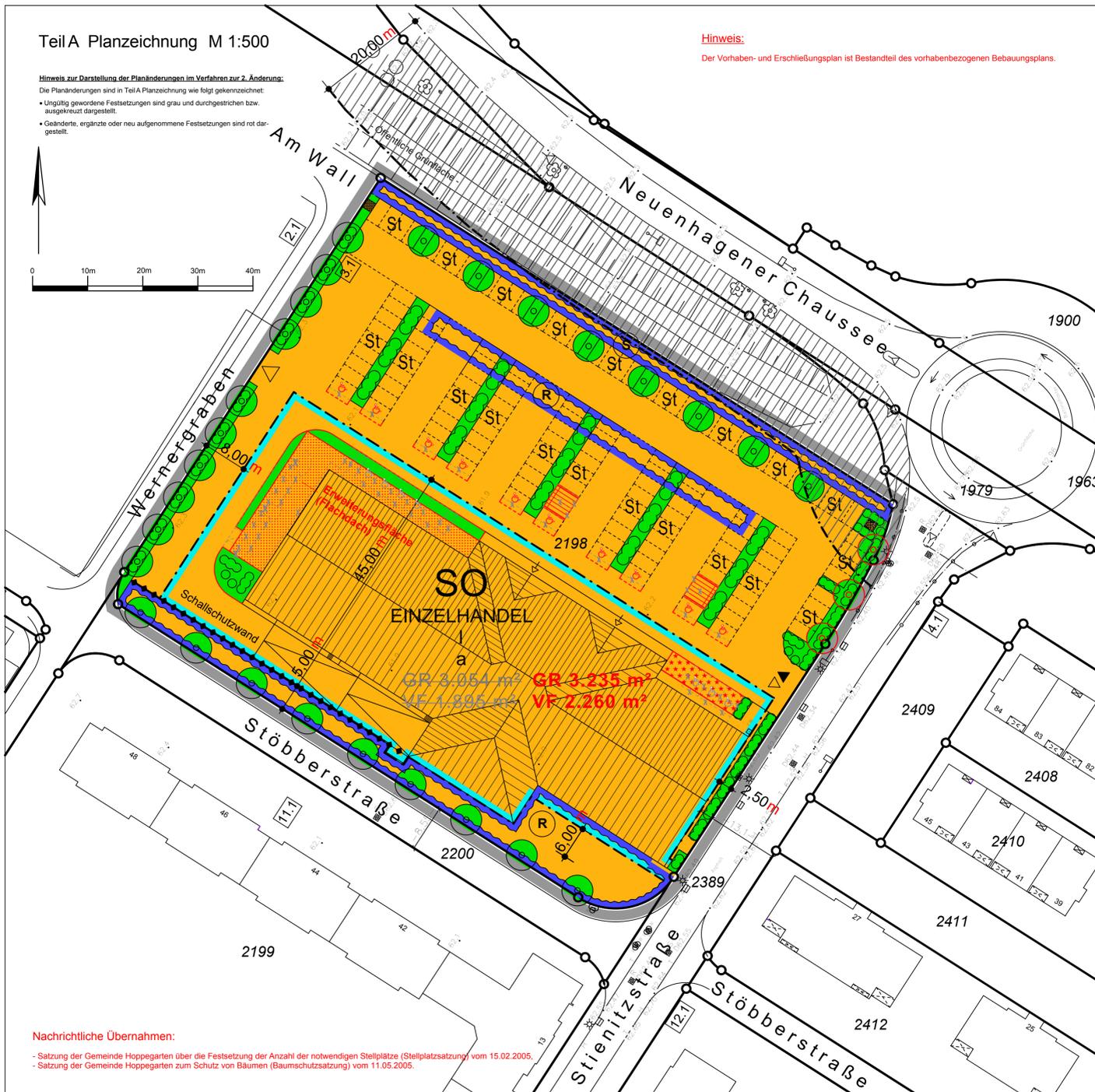
Teil A Planzeichnung M 1:500

Hinweis zur Darstellung der Planänderungen im Verfahren zur 2. Änderung:

- Die Planänderungen sind in Teil A Planzeichnung wie folgt gekennzeichnet:
- Ungültig gewordene Festsetzungen sind grau und durchgestrichen bzw. ausgekratzt dargestellt.
- Gekürzte, ergänzte oder neu aufgenommene Festsetzungen sind rot dargestellt.



Hinweis:
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Nachrichtliche Übernahmen:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2005.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 11.05.2005.

Verfahrensvermerke

- Katasterbestätigung - Die verwendete Planunterlagen enthalten den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 08/2012 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Freienwalde, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Gemeinde Hoppegarten
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. DS 466/2014/08-14 vom 24.03.2014 gebilligt.

Hoppegarten, den
Bürgermeister	Gemeinde Hoppegarten
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.2014 Az. 63.30/11398-14 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck)	Gemeinde Hoppegarten
- Die Gemeindevertretung hat die durch die Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.09.2014 erneut beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. DS 033/2014/14-19 vom 08.09.2014 gebilligt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck)	Gemeinde Hoppegarten
- Die Genehmigungsbehörde hat mit Schreiben vom die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck)	Gemeinde Hoppegarten
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den
Bürgermeister	Gemeinde Hoppegarten
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im Amtsblatt Nr. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Hoppegarten, den
Bürgermeister	Gemeinde Hoppegarten

Planzeichenerklärung

Hinweis zur Darstellung der Planänderungen im Verfahren zur 2. Änderung:

- Die Planänderungen sind in der Planzeichenerklärung wie folgt gekennzeichnet:
- Ungültig gewordene Planzeichenerklärungen sind grau und durchgestrichen dargestellt.
- Gekürzte, ergänzte oder neu aufgenommene Planzeichenerklärungen sind rot dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

hier Zweckbestimmung: Verkaufseinrichtungen Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GR 3.054 m² Grundfläche als Höchstmaß
GR 3.235 m² Verkaufsfläche als Höchstmaß
VF 1.895 m² Verkaufsfläche als Höchstmaß
VF 2.260 m²

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise hier: Baukörperlänge 102 m

Baugrenze

Verkehrsflächen

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

S Sickermulde
R Regenrückhaltebecken (unterirdisch)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) - geänderter Standort

Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) unversiegelte Flächen

Zweckbestimmung: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone - 20 m (gemäß F30d, B30b)

III. Darstellungen ohne Normencharakter

Baukörper II: Bauantrag (Bestand)

Baukörper (Erweiterungsfläche Flachdach)

Schallschutzwand

gepl. Pylonen (Bestand, jeweils angrenzend an die nördliche Stellplatzreihe)

Kundenwagenhaus

Fahrradstellplätze

Stellplätze, die für KFZ für Menschen mit Behinderung geeignet sind

Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Nordpfeil

62.1 Geländehöhe Bestand (DHN 92)

Vermessungsgrundlage:

Katasterbestand: 08/2012

Stand der Topografie: 04/2003

Koordinatensystem: ETRS 89 (UTM-Abbildung)

Höhenbezug: DHHN 92 (Höhen über NHN)

angefertigt von: Dipl.-Ing. Ulf Schubert

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Beethovenstraße 22a

16259 Bad Freienwalde

örtlicher Geltungsbereich:

Gemeinde Hoppegarten, Gemarkung Hönow

Flur 2, Flurstück 2198

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551).

- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Teil B Textliche Festsetzungen

Hinweis zur Darstellung der Planänderungen im Verfahren zur 2. Änderung:

- Die Planänderungen sind in Teil B Textliche Festsetzungen wie folgt gekennzeichnet:
- Ungültig gewordene Festsetzungen sind grau und durchgestrichen dargestellt.
- Gekürzte, ergänzte oder neu aufgenommene Festsetzungen sind rot dargestellt.

1. Festsetzungen zur Nutzung

1.1) Das Baufeld 3.1 wird als Sondergebiet / Einzelhandel festgesetzt. Vorgesehen sind Einrichtungen mit Sortimenten für die Verbrauchernahe Versorgung, insbesondere Güter des täglichen Bedarfs.

1.2) Die abweichende Bauweise sieht eine Gebäudelänge von 102 m vor.

1.3) Die Gebäude dürfen die Gebäudehöhe von 12 m über OK Gehweg im Bereich der festgesetzten Zufahrten (62,42 m) nicht überschreiten.

1.4) Zur Anbindung an das Straßensystem werden von der Stienitzstraße eine Zufahrt und eine Ausfahrt und zum Wermergraben eine Ausfahrt festgesetzt.

1.5) Im Bereich des vom Baufenster überlagerten Sickermuldenbereiches sind lediglich ausragende Bauteile zulässig.

1.6) Der Kondensator hat eine Auskrantung von 2,20 m und eine Höhe von 1,30 m. Die Breite beträgt 3,65 m.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1) Zulässige Dachformen: Sondersachbauform aus Satteldach bzw. abgewalmte 23 - 30°. Der Bereich Ansicht als Walmdach ist mit Dachsteinen einzudecken. Giebel sind ebenfalls zulässig. Über einem Anteil von maximal 350 m² der Gebäudegrundfläche sind Flachdächer zulässig.

2.2) Die max. zulässige Grundfläche der Hochbauten beträgt 3.054 m² 3.235 m². Die Verkaufsfläche beträgt 1.895 m² 2.260 m².

2.3) Werbeanlagen: Werbeanlagen sind außerhalb der Baufenster zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 12 m über OK Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt nicht überschreiten.

3. Festsetzungen zum Schallschutz

3.1) Die vorgesehene Ladzone wird durch eine Schallschutzwand H = 4,25 m über OK Fahrbahn der Straße Stöbberstraße Richtung Südwesten abgegrenzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1) Einfriedungen sind als Hecken oder als offene begrünte Einfriedungen mit Pflanzungen gemäß Pflanzenliste herzustellen. Die Kombination mit Maschendraht ist zulässig. § 9 (1) 25a BauGB

4.2) Die unversiegelten Flächen sind ausschließlich mit Pflanzen, Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen bzw. im Bereich der offenen Regenrückhaltung mit Rasen bzw. heimischen Stauden zu begrünen. § 9 (1) 25 BauGB

4.3) Die vorhandene Vegetation in den öffentlichen Grünflächen steht unter Bestandsschutz und ist zu erhalten. § 9 (1) 25a und b BauGB

4.4) Stellplätze sind aus Ökopflaster herzustellen (abzüglich 60 cm umlaufenden, erdgelagerten Sicherheitstreifen). § 9 (1) 20 BauGB

5. Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente im Baugelände SO „Einzelhandel“

Im Baugelände SO „Einzelhandel“ ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 – Einzelhandelsersatz - Anlage 1 (Sortimentsliste) zulässig:

a) zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Anlage 1 Nr. 1.1 als Kernsortimente

und

b) übrige zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 Nr. 1.2 sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 Nr. 2 als Randsortimente.

Randsortimente müssen in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebs stehen und dürfen einen Anteil von 25 Prozent des gesamten Warensortiments nicht überschreiten.

(Hinweis: Die Sortimentsliste kann in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten, Bereich Infrastruktur/Bau zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.)

Pflanzenliste

Art	Feldname	Spezifikation
Acer campestre	Feldahorn	II, (H)
Acer platanoides	Spitzahorn	I, (H)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I, (S)
Actinidia	Strahlengriffel	I, (K)
Aesculus camna	Rotblühende Kastanie	I, (S)
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	I, (S)
Akebia quinata	Akebie	I, (K)
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II, (S)
Betula pendula	Sandbirne	II, (S)
Campsis radicans	Trompetenblume	I, (K)
Carpinus betulus	Hainbuche	I, (H)
Carpinus betulus Fastigata	Säulenhainbuche	I, (S)
Clematis sub.	Waldrebe	I, (K)
Cornus alba	Wiedler Hartriegel	I, (K)
Cornus mas	Kornelkirsche	I, (K)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	I, (K)
Corylus avellana	Häselnus	I, (S)
Corylus colurna	Baumhasel	II, (S)
Crataegus lanugosa „Paul's Scarlet“	Engfrüchtiger Weißdorn	II, (H)
Euonymus europaea	Pflaumenblüher	I, (S)
Euonymus fortunei „Radicans“	Klammerschlinge	I, (K)
Fagus sylvatica	Buche	I, (H)
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I, (K)
Hedera sub.	Efeu	I, (K)
Pinus avium	Espe, Zitterpappel	II, (K)
Pinus avium „Plena“	Vogelkirsche	I, (H)
Prunus padus	Göttele Blüh. Vogelkirsche	II, (S)
Prunus padus	Traubenkirsche	II, (S)
Prunus spinosa	Schlehe	I, (K)
Quercus petraea	Traubeneiche	I, (S)
Quercus robur	Sieleiche	I, (S)
Quercus robur Fastigata	Silberleiche	I, (S)
Rhamnus frangula	Faubaum	I, (K)
Rosa canina	Schneekäzie	I, (S)
Rosa hybrida	Rosa	I, (K)
Rosa rugosa	Kletterrosen	I, (K)
Rubus fruticosus	Glanrose	I, (K)
Salix alba	Gewöhnliche Brombeere	I, (K)
Salix alba „Tristis“	Silberweide	I, (K)
Salix aurita	Trauerweide	I, (K)
Salix caprea	Salweide	I, (K)
Salix cinerea	Ohreweide	I, (K)
Salix lanata	Wollweide	I, (K)
Salix purpurea	Purpurweide	I, (K)
Salix purpurea „Nana“	Kugelweide	I, (K)
Salix repens	Kriechweide	I, (K)
Salix rosmarinifolia	Lavendelweide	I, (K)
Salix viminalis	Korbweide	I, (K)
Sambucus racemosa	Sandorn	I, (K)
Sambucus nigra	Kornel	I, (K)
Populus alba	Silberpappel	I, (K)
Populus canadensis	Holzpappel	I, (K)
Populus nigra	Schwarzpappel	I, (K)
Populus nigra Italica	Säulenpappel	I, (K)
Sorbus nigra	Schwarzer Hölzler	I, (K)
Sorbus aria	Mehlbeere	II, (S)
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	II, (S)
Sorbus torminalis	Eisbeere	II, (S)
Symphoricarpos chenaultii	Hancock	I, (B)
Tilia cordata	Silberlinde	I, (K)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I, (K)
Tilia tomentosa	Silberlinde	I, (K)
Ulmus glabra	Bergulme	I, (K)
Ulmus minor	Feldulme	I, (K)
Ulmus rostrata	Lilme	I, (K)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	I, (K)
Vitis hybrid	Echter Wein	I, (K)
Vitis rotifolia	Götter Wein	I, (K)
Vitis vulpina	Götter Wein	I, (K)

Spezifikation

II, Ordnung

(B) nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen

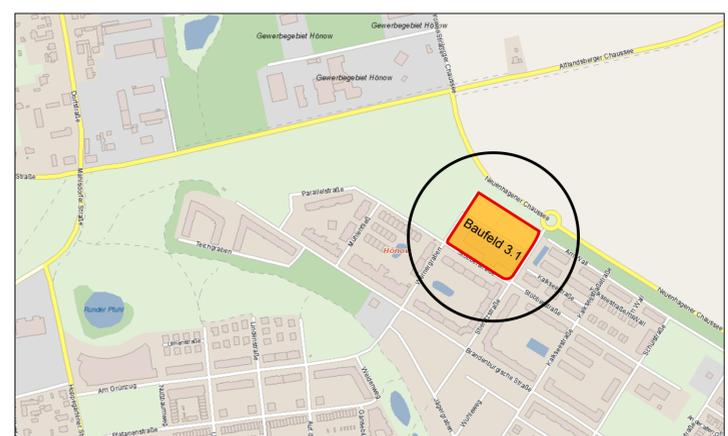
(K) Kletterpflanzen

(S) nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen

(H) für geschlossene Hecken geeignete Pflanzen

Gemeinde Hoppegarten

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Planungsstand: 05.08.2014

Planverfasser 2. Änderung: Lah-Eigen & Partner, Freie Architekten und Stadtplaner, Motzstraße 59, 10777 Berlin, Tel.: 030-36412790