

Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Seniorenendorf
am Neuen Hönower Weg

Vorentwurf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Seniorenendorf am Neuen Hönower Weg

Gliederung

1. Grundlagen	2
1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung	2
1.2. Planungsziele.....	3
1.3. Planungsverfahren	4
1.4. Planungsrechtliche Situation, Ergebnisse der Planungsanzeige	4
1.5. Planungsgrundlage	4
2. Begründung der Festsetzungen	5
3. Umweltprüfung	6
3.1. Anforderungen.....	6
3.2. Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde.....	7
3.3. Eckkennziffern der Planung	7
3.4. Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt - Eingriffsregelung	7
4. Sonstiges	8
4.1. Hinweise	8
4.2. Technische Infrastruktur	8
4.3. Städtebauliche Daten	9
4.4. Kommunale Kosten.....	9

Anlagen (3 Seiten):

- Anlage 1: Textliche Festsetzungen und Pflanzenlisten
- Anlage 2: Architektonischer Entwurf
- Anlage 3: Perspektivische Ansicht der Bauflächen

1. Grundlagen

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vbz. B-Plan) "Seniorenort am Neuen Hönower Weg" in 15366 Hoppegarten hat eine Größe von 13.931 m². Er liegt in der Gemarkung Dahlwitz östlich des neuen Hönower Weges zwischen Industrie- und Wiesenstraße.



Quelle der Plangrundlage:

TK 10 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Juli 2011, hier unmaßstäblich.

Er umfasst die Flurstücke 843, 1072 und 1074 der Flur 6 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten. Er wird begrenzt

- im Nordwesten durch den Neuen Hönower Weg,
- im Nordosten durch die Flurstücke 1071 und 1073 (Brachflächen),
- im Südosten durch den Neubauernweg,
- im Süden durch die Flurstücke 43 (Brachland) sowie 842 (Teilfläche Bowling-Center).

Es handelt sich um eine früher landwirtschaftlich genutzte Brachfläche ohne jeden Gehölzbestand.

Auch die nördlich Richtung Wiesenstraße und östlich Richtung R.-Breitscheid-Straße liegenden Flächen sind frühere Landwirtschaftsflächen, die aber offenbar nicht mehr bewirtschaftet werden.

Nördlich der Wiesenstraße liegen überwiegend gewerbliche genutzte Flächen (B-Plangebiet Obere Bergstraße) um die Karl-Weiss-Straße.

Südöstlich verbindet der einseitig mit einer Baumreihe bestandene Neubauernweg als betonierter Fußweg einen Fußgängerüberweg an der Wiesenstraße im Norden mit den südlich gelegenen Siedlungsflächen der Ortslage Dahlwitz, insbesondere dem Schulstandort an der v.-Canstein-Straße (Peter-Joseph-Lenné-Oberschule).

Südlich des Neubauernweges schließt sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb an.

Südwestlich befindet sich ein größerer Bowling-Center.

Nordwestlich des Neuen Hönower Weges befindet sich ein großes Distributionszentrum (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet Neuer Hönower Weg / Alter Feldweg), das sich zur Zeit in der Bauphase befindet.

Der Geltungsbereich liegt recht zentral im Siedlungskörper von Dahlwitz-Hoppegarten.

Der Neue Hönower Weg als Landesstraße 339 bindet südlich direkt an die Bundesstraße 1/5 Richtung Berlin bzw. BAB 10-Anschlussstelle Berlin-Lichtenberg an.

Etwa 800m nördlich über den Neuen Hönower Weg ist der S-Bahnhof Birkenstein erreichbar (tagsüber 10min-Takt Richtung Berlin, 10min-Takt Richtung Hoppegarten und 20min-Takt Richtung Strausberg).

In etwa 300 bis 400m Entfernung befinden sich Bushaltestellen:

- südlich des Geltungsbereiches am Neuen Hönow Weg die Haltestelle v.-Canstein-Straße, Linie 941 Richtung S-Bahnhof Birkenstein und weiter an den U-Bahnhof Hönow (Taktung an Werktagen halb- bzw. stündlich),
- östlich des Geltungsbereiches in der R.-Breitscheid-Straße die Haltestelle Friedhof, Linien 942 und 945 Richtung S-Bahnhof Hoppegarten (stündliche Taktung an Werktagen).

1.2. Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnanlage für seniorenge-rechtes Wohnen.

Gesamtkonzept und architektonische Idee

Das geplante Seniorendorf besteht im Wesentlichen aus 6 unterschiedlich großen Gebäudeteilen, die mit den Obergeschossen zu einem Gebäude zusammenführt werden sowie fünf freistehenden Bungalows in verschiedenen Größen.

Der Hauptgebäudetrakt liegt parallel zur Hauptstraße (Neuer Hönow Weg) und schirmt die dahinterliegende Anlage zur Straße hin ab. Alle Gebäude sind zu einer Hofsituation geordnet, respektive um einen definierten Platz gruppiert.

Ausrichtung der Gebäude und Erschließung

Die Eingänge sowie die Öffnung der Fassaden durch Fenster und Balkone sind zur Hofseite nach Süden sowie in östlicher und westlicher Richtung orientiert.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt vom Neuen Hönow Weg an zwei Stellen. Die südliche Einfahrt ist in erster Linie für den Lieferverkehr vorgesehen und 'unterquert' das Gebäudeensemble rückwärtig (d.h., dass das Erdgeschoss nicht ausgebaut wird, sondern als Fahrweg dient).

Die nördliche Zufahrt ist für den Besucherverkehr vorgesehen.

Die Erschließung der Bungalows erfolgt sowohl von der neuen Verbindungsstraße zum Neubauernweg als auch vom Neubauernweg selbst.

Dachformen und Fassaden

Alle Fassaden sind als helle, dem regionalen Backstein anmutende Oberflächen geplant.

Die Dächer der Hauptgebäude sowie der Bungalows sind als Pultdächer gedacht. Die Dachlandschaft der Bungalows zum Neubauernweg erhält durch die Ausrichtung der einzelnen Häuser sowie der Dopplung im mittleren Bungalows eine Schmetterlingsform.

Hofanlage und Park

Die Hofanlage und der angrenzende Park sind ein entscheidender Bestandteil des Gesamtkonzeptes.

Den Mittelpunkt des Hofes bilden drei Bereiche:

- eine kleine Grünanlage zum Verweilen und für Freiübungen,
- ein von Bäumen beschatteter Platz mit einem Wasserbecken für Kneippkuren sowie
- ein Duftgarten.

Der Platz bildet den Haupteingangsbereich für Besucher und den Übergang zum angrenzenden, öffentlichen Park. Hier bildet wiederum ein Platz das Zentrum, an dem sich die Wege kreuzen. Ein Grillplatz, eventuell eine kleine Überdachung zum Schutz vor Sonne und Regen sowie eine Boule-Bahn bieten Gelegenheit für verschiedene Aktivitäten.

Die Überlegungen zur Gestaltung der Parkanlage gehen über den Geltungsbereich dieses Verfahrens hinaus und umfassen auch die Flächen bis zur Wiesenstraße. Damit wurde die architektonische und landschaftsgestalterische Idee weiterformuliert und die Parkanlage in Gänze dargestellt.

Über die Umsetzung ist im weiteren Verfahrensverlauf zu entscheiden.

Nutzungen

Das Pflegeheim besteht aus 6 Pflegegruppen mit 86 Plätzen. In den Bungalows sind weitere 20 Plätze in unterschiedlichen Wohnungsgrößen für betreutes Wohnen vorgesehen.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich der Haupteingang, eine Cafeteria mit Terrasse, ein Friseur, Arzt- und Ergotherapie-Praxen, ein Waschsalon und die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenräume. Die Obergeschosse beherbergen die einzelnen Pflegestationen mit entsprechenden Gemeinschaftsflächen sowie den betrieblichen Nebenräumen.

Städtebauliche Kennziffern

Die Angaben zu den Grund- und Geschößflächen sowie den befestigten Flächen sind dem "Kapitel 4.3. Flächenbilanz" dieser Begründung bzw. dem architektonischen Gesamtentwurf (Anlage 3) zu entnehmen.

1.3. Planungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll am 06. Juli 2015 gefasst werden.

Da der Geltungsbereich planungsrechtlich als innerörtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu werten ist, wird das Verfahren nach §12 BauGB geführt.

1.4. Planungsrechtliche Situation, Ergebnisse der Planungsanzeige

Bislang wurde noch keine Planungsanzeige durchgeführt. Dies soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

Der beschlossene, aber noch nicht genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten stellt mit Stand Feb. 2014 den Geltungsbereich in der südlichen Hälfte als "Mischgebiet" dar. Die nördliche Hälfte ist als "Grünfläche" Bestandteil einer geplanten, größeren Parkanlage, die auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Neuem Hönower Weg, Wiesenstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße entstehen soll.

Damit gehen die Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorendorf am Neuen Hönower Weg" und des Flächennutzungsplanes konform. Dieser Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§8 Abs.2 BauGB).

1.5. Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros J. Robert, Neuenhagen bei Berlin, mit Bearbeitungsdatum vom 24.03.2015 verwendet (Lageplan aufgrund Katasterunterlagen vom 16.03.2015 und eigener topographischer Aufnahme vom 12.03.2015 und 19.03.2015).

Der Lagebezug ist ETRS89, der Höhenbezug DHHN92.

2. Begründung der Festsetzungen

Zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung 1:

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Dienstleistungen,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen mischgebietstypischen Nutzungen, wie sie in § 6 Abs. 2 BauNVO definiert sind und setzen die Planungsziele um.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet selbst ein Schwerpunkt im Wohnbereich liegen wird. Dies ergänzt sehr gut die direkt umgebenden gewerblichen Nutzungen aus Bowling-Center, Distributions-Zentrum sowie dem südlich angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb und führt auch östlich des Neuen Hönower Weges zum Eindruck eines Mischgebietes.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen setzen im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Sie entsprechen dem architektonischen Entwurf und lassen für die Detailplanung noch einen geringen Spielraum. Zu den südlichen und östlichen Nachbargrundstücken wird ein Mindestabstand von 3 bis 5 m eingehalten. Der Abstand zur befestigten Fahrbahn des Neuen Hönower Weges beträgt etwa 18,5m und passt sich damit der Flucht der südlichen Nachbarbebauung an.

Die Bauflächen sind als hofartige Anlage definiert, die sich um einen inneren Platz mit hoher Aufenthaltsqualität gruppieren.

Maß der Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen:

2. Die max. Grundfläche der Gebäude beträgt 3.000 m².
3. Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind 2.000 m² zulässig.
Die Befestigung ist teilversiegelt auszuführen, d.h. aufnahmefähig für Oberflächenwasser bzw. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
Dabei sind absperrende Bauweisen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen) unzulässig.
4. Für Flächen mit wassergebundenen Decken und Rasengittersteinen sind 3.800 m² zulässig.
6. Die maximale Gebäudekantenlänge beträgt 35 m.

Die Festsetzungen 2 – 6 werden in Umsetzung des architektonischen Entwurfes getroffen. Sie definieren die Maße der überbaubaren Grundstücksflächen und gliedern sie nach dem Versiegelungsgrad.

Danach beträgt die maximale Grundfläche der Gebäude 3.000 m². Im architektonischen Entwurf liegt sie leicht darunter, ein Spielraum von ca. 50 m² bleibt erhalten.

Weiterhin sind für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege 2.000 m² zulässig. Dieser Wert ist nach derzeitigem Planungsstand ausreichend. Zur Minimierung der Versiegelung als Eingriff in Natur und Landschaft wird die Wasser- und Luftdurchlässigkeit festgesetzt.

Dem entspricht auch die Festsetzung Nr. 4, die den Versiegelungsgrad weiter reduziert.

Festsetzung Nr. 6 dagegen setzt das maximale Maß für eine Gebäudekantenlänge auf 35 m. Dementsprechend sind die geplanten Gebäude auch gegliedert und mit schmaleren Übergängen verbunden worden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechen ebenfalls dem architektonischen Entwurf. Während das Gebäudeensemble entlang des Neuen Hönower Weges mit vier Vollgeschossen die rückwärtige Bebauung auch immissionsschutztechnisch abschirmt, setzt sie gleichzeitig dem südlichen Bowling-Center sowie dem benachbarten Distributions-Zentrum eine eigene städtebauliche Kubatur entgegen. Damit komplettiert sich hier die Bebauung am Neuen Hönower Weg in Form einer definierten Siedlungskante und wertet damit auch die Parkanlage als eigenständiges Merkmal der Ortsgestaltung auf.

Maximale Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung 5:

- Die maximale Traufhöhe beträgt
- bei vier Vollgeschossen 70,5 m üNNH,
 - bei drei Vollgeschossen 67 m üNNH,
 - bei zwei Vollgeschossen 64 m üNNH sowie
 - bei einem Vollgeschoss 60 m üNNH (DHHN 92).

Die unveränderte natürliche Geländeoberfläche liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen 55,10 und 55,75 m. Mit den festgesetzten Traufhöhen sind bei vier Vollgeschossen plus Dach also Gebäudehöhen von etwa 14,5 m erreichbar. Dies passt sich in die örtliche Lage zwischen Bowling-Center, dem gegenüberliegenden Distributions-Zentrum sowie dem Übergang zu den Wohngebieten der Ortslage Dahlwitz gut ein.

Die Festsetzung einer planerischen Bezugshöhe erübrigt sich, da die Bauhöhen als Werte über Normal-Höhen-Null festgesetzt wurden.

3. Umweltprüfung

3.1. Anforderungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt im § 2 Abs.4, dass für die Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu Inhalt und Form wird dort auf die Anlage 1 des BauGB verwiesen.

Kongruent bestimmt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden ist (§ 18 Abs. 1+2 BNatSchG). Dies unterstellt, dass die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Umweltprüfung berücksichtigt diese Vorgaben, sie basiert auf den allgemeinen Vorschriften der Bauleitplanung der §§ 1 bis 4 BauGB.

Der Inhalt der Umweltprüfung soll nach den Grundsätzen der verbindlichen Bauleitplanung nach §1 BauGB die besondere Berücksichtigung der Umweltbelange gewährleisten in:

(Auszüge in Bezug auf die Planungssituation)

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima,
- den Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- der Vermeidung von Emissionen sowie dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie,
- und in den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Diese Grundsätze werden mit §1a BauGB um die Vorschriften zum Umweltschutz ergänzt, insbesondere mit der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Beschränkung der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen werden im Verfahren die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Naturraum aufgezeigt, um frühzeitig über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die weitere Detaillierung der Umweltprüfung wird auch von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 sowie § 4 Abs.1 BauGB bestimmt

3.2. Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Vorhaben "Seniorendorf am Neuen Hönowener Weg" im Ortsteil Hoppegarten komplettiert die Bebauung im mittleren Abschnitt der vielgestaltigen und bedeutenden Ortsverbindungsstraße. Das Projekt fügt sich mit seiner Konzeption gut in die vorhandene Ortsstruktur ein. Die Lage und Größe der zur Verfügung stehenden Fläche sind für die Umsetzung des Vorhabens gut geeignet.

Die Vorhabenfläche ist verkehrlich gut erschlossen. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich direkt am Objekt. Die S-Bahnstation Birkenstein sowie Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Verbrauchermarkt) und ein medizinisches Zentrum sind in der Nähe vorhanden, ggf. auch fußläufig bei maximaler Entfernung von 900 m gut erreichbar.

Der Geltungsbereich unterteilt sich in die Baufläche des Seniorendorfes von knapp 1 ha Größe und einen angeschlossenen Park von 0,4 ha Ausdehnung.

Das Projekt steht in Übereinstimmung mit der Bauleitplanung der Gemeinde. Die Baufläche überdeckt eine Mischgebietsfläche am Neuen Hönowener Weg, der Park eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an der Wiesenstraße.

3.3. Eckkennziffern der Planung

Der Vorentwurf der Planung sieht eine Gliederung der Fläche wie folgt vor:

<u>Plangebietsfläche:</u>	13.931 m ²	
davon <u>Seniorendorf:</u>	9.550 m ²	
	davon überbaubar	8.800 m ²
	davon Gebäude	3.000 m ²
	Pflasterung	2.000 m ²
	sonst. Überbauung	3.800 m ² (auch wassergebundene Decken)
davon <u>Grünfläche</u>	4.350 m ²	

3.4. Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt - Eingriffsregelung

Im Bestand wird das Plangebiet vollständig von Intensivackerfläche eingenommen, die seit 2014 brach liegt. Nach Biotoptypenkartierung ist eine Zuordnung zu Ackerbrachen (Kartierschlüssel Brandenburg - 09149 / in Teilflächen zu artenarmer Grünlandbrache - 051322) anzugeben.

Durch Vornutzung und Lage bestehen keine Schutzaspekte in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz. Aktuelle Begehungen der Vorhabenfläche ließen keine Lebensstätten geschützter Tierarten erkennen. Die Vorgaben nach Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten...“ werden in die Bestandserhebungen einbezogen. Nach den derzeitigen Beobachtungen ist ein Tierartenschutzgutachten nicht erforderlich.

Gehölze sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden, geschützte Gehölze nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde nicht betroffen.

Der Eingriff in die Umweltschutzgüter besteht in der Beanspruchung offener Bodenflächen für eine Bebauung mit Gebäuden und zugehöriger Erschließung und Nebenanlagen und damit ihrem Entzug für den Naturhaushalt.

Da auf einen Ausgleich durch eine flächengleiche Entsiegelung nicht zurückgegriffen werden kann, wird ein Ersatz durch Aufwertung der intensiv genutzten Bestandsböden durch die Zuordnung von Pflanzflächen und Gehölzbepflanzungen vorgesehen. Eine teilweise Vermeidung von Bodenversiegelung wird durch eine luft- und wasserdurchlässige Ausführung von geeigneten Oberflächenbefestigungen erreicht.

Festsetzung 3: Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind 2.000 m² zulässig. Die Befestigung ist teilversiegelt auszuführen, d.h. aufnahmefähig für Oberflächenwasser bzw. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Dabei sind absperrende Bauweisen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen) unzulässig.)

Unter Anrechnung von 75 m² Gehölzfläche je Pflanzung einer mittelgroßen bis großen standortgerechten Baumart bzw. von Strauchpflanzungen ist der flächengleiche Ausgleich im Rahmen der Grüngestaltung des Plangebietes zu erreichen.

Festsetzung 7: Pro angefangener 75 m² vollversiegelter, bebauter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12cm nach den Arten der Pflanzenliste zu verwenden. An Stelle eines Baumes können auch 50 m² Strauch- oder Heckenpflanzung erfolgen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der örtlichen Lage des Vorhabens wird empfohlen, die Immissionen von Geräuschen auf die baulichen und Freianlagen gutachterlich bewerten zu lassen.

Weitere Detaillierungen sind im laufenden Verfahren zu erwarten.

4. Sonstiges

4.1. Hinweise

- **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007.
- **Stellplatzsatzung**
Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 14.02.2005.
- **Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**
in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 08.09.2008.

Alle Satzungen sind auf der Internetseite "www.gemeinde-hoppegarten.de" einsehbar.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung, einer Wasserschutzzone noch naturräumlichen Schutzzonen.

Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

4.2. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität, Gas, Trink- und Löschwasser sowie die Ableitung von Schmutzwasser wird im Laufe des weiteren Verfahrens zu klären sein.

Die im Geltungsbereich anfallenden Niederschläge versickern derzeit vor Ort. Im weiteren Verfahren wird zu ermitteln sein, inwieweit sich mit der Realisierung der Planung die Notwendigkeit von Versickerungsanlagen ergibt (Rigolen, Versickerungsbecken).

4.3. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches:	13.391 m ²
davon	
Gebäudegrundflächen	max. 2.000 m ²
Wasser- und luftdurchlässige Pflasterung	max. 2.000 m ²
sonst. Überbauung (z.B. wassergebunde Decken)	max. 3.800 m ²
Grünflächen (Parkanlage)	4.350 m ²
Geschossflächen	ca. 7.750 m ²

Die Werte werden sich im weiteren Planungsverlauf noch ändern und dem endgültigen architektonischen Entwurf anpassen.

4.4. Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine planerischen Kosten. Die Planungsleistungen werden durch private Grundstückseigentümer beauftragt und getragen.

Anlage 1: Textliche Festsetzungen und Pflanzenlisten

1. Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Dienstleistungen,
 3. Schank- und Speisewirtschaften
 4. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Die max. Grundfläche der Gebäude beträgt 3.000 m².
3. Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind 2.000 m² zulässig. Die Befestigung ist teilversiegelt auszuführen, d.h. aufnahmefähig für Oberflächenwasser bzw. in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau.
Dabei sind absperrende Bauweisen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen) unzulässig.
4. Für Flächen mit wassergebundenen Decken und Rasengittersteinen sind 3.800 m² zulässig.
5. Die maximale Traufhöhe beträgt bei vier Vollgeschossen 70,5 m üNNH, bei drei Vollgeschossen 67 m üNNH, bei zwei Vollgeschossen 64 m üNNH sowie bei einem Vollgeschoss 60 m üNNH (DHHN 92).
6. Die maximale Gebäudekantenlänge beträgt 35 m.
7. Pro angefangener 75 m² vollversiegelter, bebauter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Es sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. bzw. 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12cm nach den Arten der Pflanzenliste zu verwenden.
An Stelle eines Baumes können auch 50 m² Strauch- oder Heckenpflanzung erfolgen.

Pflanzenlisten

Pflanzliste A: Bäume		Pflanzliste B: Sträucher/Gehölze	
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Corylux avellana	Haselnuß
Sorbus aucuparia	Eberesche	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Ulmus minor	Feld-Ulme	Lingustrum i.S.	Liguster
Acer campestre	Feld-Ahorn	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	Ribes i.S.	Johannisbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Esche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Ulmus minor	Feld-Ulme		

Anlage 2: Architektonischer Entwurf

Anlage 3: Perspektivische Ansicht der Bauflächen