

Teil B Textliche Festsetzungen

STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung und deren Anteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- 1.1 Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet (SO)
- 1.2 Das Baugebiet SO „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ dient vorrangig der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Waren des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) sowie von Einrichtungen des Gemeinbedarfs.
- 1.3 Die dieser Zweckbestimmung dienenden sowie weitere (ergänzende) Nutzungen sind entsprechend den Regelungen der städtebaulichen Textfestsetzungen 1.2 bis 1.4 zulässig.
- 1.2 großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- 1.2.1 Der großflächige Einzelhandelsbetrieb darf einschließlich zulässiger Mietflächen für Konzessionsäre eine Verkaufsfläche von 1.750 m² nicht überschreiten.
- 1.2.2 Es ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 - Einzelhandelserrlass - 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 nichtzentrumrelevante 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.]
- 1.3 Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Als Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind folgende Nutzungen zulässig:
- Feuerwache (mit Fahrzeughalle, Büro, Aufenthalts-, Sozial- und Nebenräumen),
 - Begegnungsstätte (mit Veranstaltungsräumen, Büro, Sozial- und Nebenräumen).
- Für die Einrichtungen des Gemeinbedarfs ist ein Anteil an der zulässigen Grundfläche von mindestens 930 m² vorzuhalten.
- 1.4 weitere (ergänzende) Nutzungen
- Außerdem sind
- a) Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig,
- und
- b) sonstige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- im Bebauungsplangebiet wird insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.500 m² sowie durch jeden einzelnen sonstigen Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 800 m² und Bruttogeschossfläche von 1.200 m² nicht überschritten;
 - die Sortimente des sonstigen Einzelhandelsbetriebs entsprechen der Textfestsetzung 1.2.2;
 - die Standortverträglichkeit des sonstigen Einzelhandelsbetriebs wird im Einzelfall nachgewiesen.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 1 In abweichender Bauweise sind Gebäude zulässig, deren maximale Länge durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt wird.
- 3.2 Die Gebäude in abweichender Bauweise dürfen als Einzelhäuser, Doppelhäuser und als Hausgruppen errichtet werden.
- 4 Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Stellplatzanlage (St) sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Die Stellplätze dürfen nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten E/A 1 und E/A 2 an die Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden.
- 5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplatzanlage (St) sind nur Zufahrten, Zugänge, frei stehende Werbeanlagen sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 6 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Glasierte Ziegel oder Verbindungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen als Fassadenmaterialien sind unzulässig.
- 7 Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 7.1 Es sind Flachdächer oder Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.
- 7.2 Als Material zur Eindeckung von Dachflächen mit einer Neigung ab 25° (gemessen zur Waagerechten) sind nur unglasierte Dachsteine aus gebranntem Ton oder Dachsteine aus Beton zulässig.
- 8 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen mit einer Neigung ab 10° (gemessen zur Waagerechten) oder an Fassaden sind im selben Neigungswinkel wie die Dachfläche bzw. parallel zur Fassadenfläche anzubringen.
- 9 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 9.1 Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie
- die architektonischen Merkmale von Gebäuden, insbesondere die waagrecht und senkrecht gliedernden Fassadenelemente und Fenster, nicht verdecken,
 - keine sich bewegende, blinkende oder an- und abschwellende Lichtwirkung erzeugen,
 - nicht mit Spiegeln oder farbigen Flächen unterlegt sind und keine akustischen Elemente aufweisen.
- 9.2 Werbeanlagen müssen sich an der Stätte der Leistung befinden.
- Mehrere Werbeanlagen (Sammelwerbeanlage) auf einer Unterkonstruktion gelten als eine Werbeanlage.
- Die in den folgenden Festsetzungen festgelegten Abmessungen und Flächenmaße der Werbeanlagen beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.
- 9.3 Werbeanlagen, die am Gebäude der Stätte der Leistung angebracht werden (Fassadenwerbung), sind wie folgt zulässig:
- Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig, die der Stellplatzanlage (St) oder der Hoppegartener Straße unmittelbar zugewandt sind und dürfen dort nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Oberhalb der Traufe und des Daches sind Werbeanlagen unzulässig.
 - Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 10 Prozent der Fassadenfläche der Gebäudefront, jedoch maximal 40/1 Bogen (20 m²) nicht überschreiten. Pro Werbeanlage ist eine Einzelgröße von 14/1 Bogen (7 m²) zulässig.
- 9.4 Frei stehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (Freiflächenwerbung) sind wie folgt zulässig:
- Es sind zwei Werbestelen (als Einzel- oder Sammelwerbeanlage) mit einer Höhe von maximal 8 m (Oberkante über Geländenneau) und einer zweiseitigen Werbefläche von jeweils insgesamt 30/1 Bogen (15 m²) sowie maximal 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 5 m mit Werbeflächen einer Größe von maximal 3 m² pro Fahne zulässig.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zwei Werbevitrinen mit einer Höhe von maximal 2,50 m (Oberkante über Geländenneau) und einer einseitigen Werbefläche von jeweils 5/1 Bogen (2,50 m²) zulässig.
 - An den Ein- und Ausfahrten E/A 1 und E/A 2 sind jeweils zwei Schilder - als Ein-/ Ausfahrtheinweis - mit einer Höhe von maximal 1,50 m (Oberkante über Geländenneau) und jeweils einer zweiseitigen Beschriftungsfläche von jeweils 5/1 Bogen (2,50 m²) zulässig.
- 9.5 Werbeanlagen, die gemäß § 55 Abs. 8 Nr. 1 oder Nr. 8 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) keiner Baugenehmigung bedürfen, sind erlaubnispflichtig, soweit sie eine Größe von 1,0 m² überschreiten.

Verfahrensvermerke (werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- 10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind Laubbäume mit einer Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, vorzusehen. Strauchpflanzungen sind aus mehreren verschiedenen Gehölzarten zusammenzusetzen, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm. Die durchschnittliche Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / m². Für die Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume oder Sträucher gilt, dass die Pflanzung von 50 m² Strauchfläche der Pflanzung eines Baumes entspricht. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- 11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 11.1 Stellplätze sowie Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 11.2 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „R“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Regenwasserversickerung, sind die vorhandenen dezentralen Versickerungsanlagen zu erhalten und im Bedarfsfall in Form von Gräben, Mulden oder Rigolen zu erweitern. Diese Anlagen dienen der Aufnahme von Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück gesammelt wird und auf den direkt angrenzenden Teilen der Straßenverkehrsflächen (Gehwege) anfällt. Gräben und Mulden sind zu begrünen.

Pflanzenliste

Bäume
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Rotorn
Wald-Kiefer
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Eberesche
Winter-Linde
Flatter-Ulme

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Pinus sylvestris
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus laevis

Sträucher und bodendeckende Gehölze
Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Efeu
Jedigerleibler
Waldfleischbl
Holz-Apfel
Kreuzdorn
Berg-Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Feld-Rose
Hundrose
Zimt-Rose
Apfel-Rose
Kratzbeere
Echte Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Hedera helix (Unterpflanzung)
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Malus sylvestris
Rhamnus catharticus
Ribes alpinum
Ribes rubrum
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa majalis
Rosa rugosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009):

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:500 (im Original)



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 18. Oktober 2004, zuletzt geändert durch 3. Änderung vom 03.12.2007
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014



Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichnungsverordnung (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),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemeinde Hoppegarten, Gemarkung Hönw
Flur 3:
Flurstücke 954, 1075 tw., 1079, 1083

Vermessungsgrundlage:

Katasterbestand: 11/2015
Stand der Topografie: 11/2015
Koordinatensystem: ETRS 89 (UTM-Abbildung)
Höhenbezug: DHHN 92 (Höhen über NNH)

angefertigt von:
Dipl.-Ing. Thomas Gurack
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hubertusstraße 17 a
15537 Grünheide (Mark) OT Alt Buchorst

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung / Art der Nutzung:
EINZELHANDEL UND GEMEINBEDARF

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,40 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E/A 1 Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:
R Regenwasserversickerung

Erhaltung Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

St Zweckbestimmung: Stellplatzanlage
Maßangabe zur Herstellung der geometrischen
Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

Winkelbezeichnung zur Herstellung der geometrischen
Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Radialbezeichnung zur Herstellung der geometrischen
Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Meter

Planunterlage

bauliche Anlagen - Bestand - innerhalb
des Plangebietes

II Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes
mit Eintragung der Vollgeschosse

13 Hausnummer
Einfriedung (Bestand)

Böschung im Bestand
Geländehöhe Bestand (DHHN 92)

Einzelbaum (Bestand)
Flurgrenze

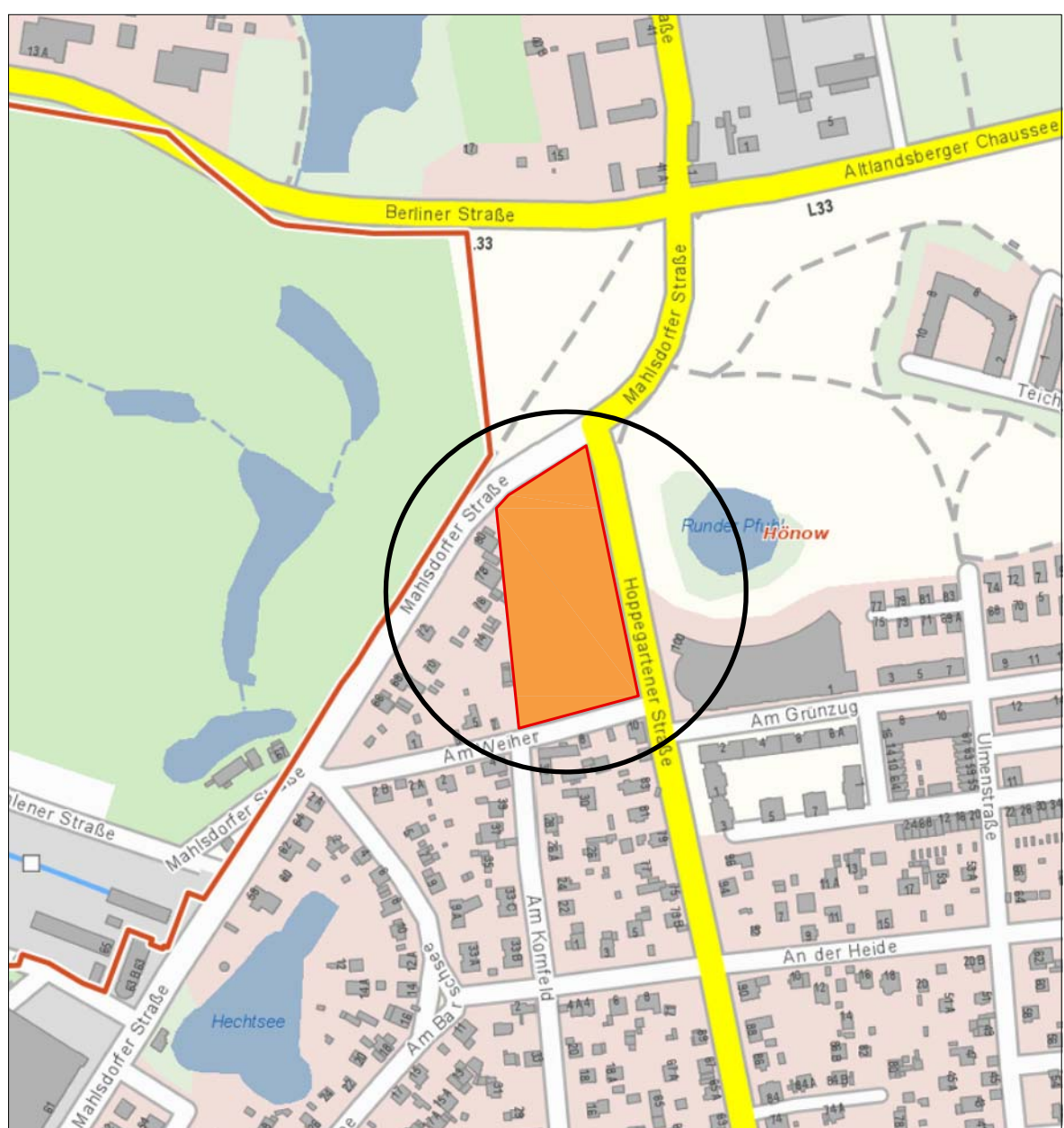
Flurnummer
Flurstücksgrenze

954 Flurstücksnummer
Nordpfeil

Gemeinde Hoppegarten OT Hönw

Bebauungsplan
"Sondergebiet Hoppegartener Straße"

Vorentwurf



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Planungsstand: 14. Dezember 2015

Planverfasser:
Lahn-Eigen & Partner, Freie Architekten und Stadtplaner, Motzstraße 59, 10777 Berlin, Tel.: 030-3641290