

## Teil A Planzeichnung



## Planzeichnerklärung

- Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung  
Allgemeine Wohngebiet (AWA)
- Masse der baulichen Nutzung**
- 0,4  
Grundflächenzahl GfZ  
Zahl der Vollgeschosse  
Baugrenzen  
Bauweise  
offener Bauweise
- Großflächen**  
Örtliche Großflächen  
Pflanzungen, Nutzungsgestaltung, Maßnahmen zur Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrünung von Flächen mit Einbauten für Begrünung und für die Entlastung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gemarkten
- Verkehrsflächen**  
Ein- bzw. Ausbauten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
Beschränkung der Ein- bzw. Ausbauten 2 bis 22  
Verkehrsflächen  
mit einem Geh-, Fahr- und Lieferrecht (GrL) zugunsten der Allgemeinheit zu befristeter Fläche
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- | Nutzungszonierung | Zustand | WA  | II  |
|-------------------|---------|-----|-----|
| Baumzahl          | 0,4     | 0,4 | 0,7 |
| Großflächenzahl   | 0,4     | 0,4 | 0,7 |
| Baumzahl          | 0       | 0   | 0   |

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetz (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./108, Nr. 141, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./110, Nr. 39)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (GVBl. I S. 1474) geändert worden ist

**Brandenburgisches Naturschutzausflugsverordnung - BNatSchAusV**  
vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, Nr. 03, hier (GVBl./13 Nr. 27))

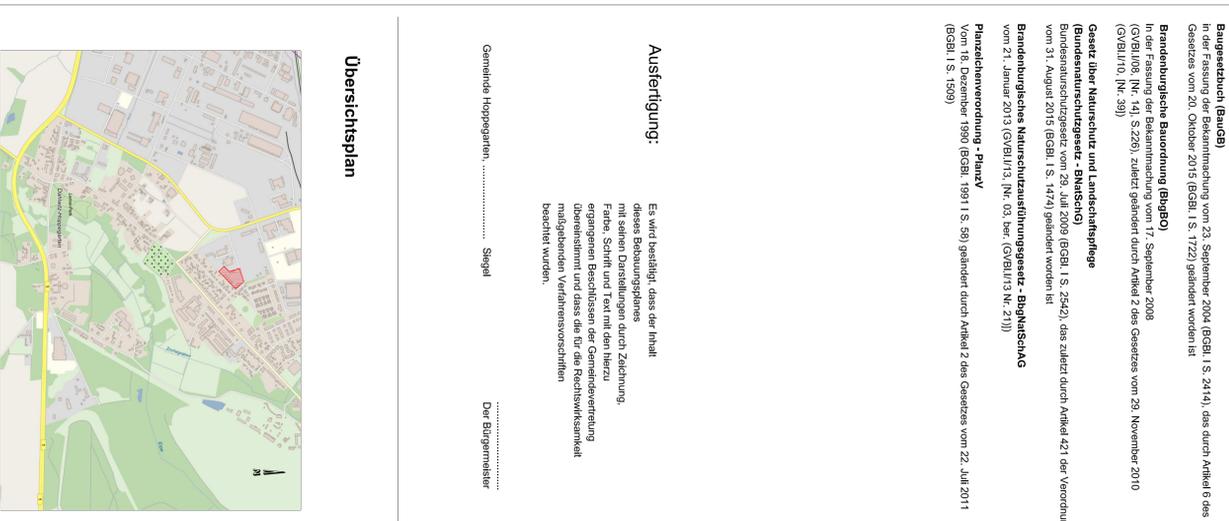
**Planzeilenvorordnung - PlanV**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 509)

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungspläne durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergriffenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirkung maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bürgermeister  
.....  
Stempel

## Übersichtsplan



**5. Änderung des Bebauungsplans "Obere Bergstraße"**  
**Grundstück Karl-Weiss-Straße 4**  
**Gemeinde Hoppegarten, OT Hoppegarten**



Bearbeitungsstand: Entwurf 12/2015  
Maßstab: 1 : 500

## Teil B Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauGB)  
Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Anlagen zur Nutzung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Betriebe des Betriebszweigsverkehrs,  
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.  
Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNBVO:  
1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen,  
3. Anlagen für spezielle Zwecke.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Zahl der Vollgeschosse bis Höchstgrenze II (§ 16 Abs. 4 BauNBVO)  
Grundflächenzahl - GfZ 0,4 (für den Bereich senkrechtes Wohnen)  
Geschoßhöhenzahl - GHZ 0,7 (für den Bereich senkrechtes Wohnen)  
0,5 für den Bereich senkrechtes Wohnen
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
offene Bebauung o
- 4. Örtliche Bauvorschriften**  
1. Dachform  
Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 °  
Abweichungen sind bei vorhandenen Bauteilen und bei Neubauten bis zu 20 m² zulässig.  
2. Stieglitze  
Allgemeines Wohngebiet und Stieglitze entweder mit Rank- und Pfanzengärten oder mit einem begrüntem Dach zu versehen oder zu umbauen.  
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.  
Von den Vorschriften dieser Gestaltungssetzungen können Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortscharakter nicht zu befürchten ist.
- 5. Grundrechtliche Festsetzungen**  
Nachträgliche Festsetzungen des Grundordnungspunktes (relevanter Absatz, übernommen aus rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans)  
Regenwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Anfertigung von Regenwasserleitungen ist eine Verankerung des Niederschlagswassers vor Ort vorzusehen. Dazu ist die Entwässerungsmöglichkeit des Regenwassers durch die Entwässerungssysteme, bestehend aus Mulden und darunterliegenden Drain- bzw. Speicherfolien.  
Die oberflächliche Zuleitung des anfallenden Regenwassers ist zu gewährleisten.  
Die Verankerung der Regenwasserabflüsse hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Die Anleger können durch Straßeneinbauten des Gemeindefonds und zur Bereitstellung von Flächen zur Verankerung der Regenwasserabflüsse Straßeneinbauten des Gemeindefonds und zur Bereitstellung von Flächen zur Verankerung der Regenwasserabflüsse Die Verankerungsmöglichkeiten sind mit Landeskriterien nach DIN mit 1-%igem Kalteranteil zu begründen und nach Maßgabe des zur Verfügung stehenden Platzes innerhalb mit Gehölzen einzulassen. Dabei ist ein je nach Gehölzart unterschiedlicher Abstand von etwaigen Regen einzulassen, um diese vor Beschädigungen durch Wurzel zu schützen. Gehölzarten, die mit anderen Gehölzarten zu verbinden. Vorrang hat die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems.
- Planflächen und Planhandlungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Gehölzen aus der Liste 1 in geschlossenen Verbund zu bepflanzen.  
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sind mit Gehölzen aus der Liste 1 zu bepflanzen. Die Gehölze sind in geschlossenen Verbund zu bepflanzen. Soweit die übrige Fläche nicht mit Gehölzen bepflanzt wird, ist sie mit Langgrasweiden zu begrünen. Die Anlage von unversiegelten Fußwegen und Versteinerungsflächen in Bild der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind:  
• in Gebieten WA-Ausweisung min. 35 %  
dieser Flächen natürlich mit Langgrasweiden und Gehölzpflanzungen auf 50 % der Planflächen anzulegen. Fassadebegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Corpsre und Gärten sind im gesamten Gebiet an 80 % der Außenflächen mit Rank- und Schlingpflanzen zu einheimischen Arten verwendet worden.  
**Stiehlplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit Nr. 25a BauGB)**  
Je angelegene 5 ebenerdige Stiehlplätze ist ein hochstimmiger Baum im Stiehlbereich in einer Planfläche von mindestens 4 m² zu pflanzen. Die Auswahl hat gemäß Liste 1 zu erfolgen. Sofern nicht mit wassergräbigen Gehölzarten zu bepflanzen und oberflächliches ablaufendes Regenwasser ist dem Mulden-Rigolensystem oberflächlich zuzuleiten.
- Planzeilenvorordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß den Listen 1 und 2 auszuwählen. 20 % nicht einheimische Arten zulässig, sofern dies aus optischen Gründen sinnvoll erscheint. Bei Grundstücken unter 300 m² gilt diese Regelung für die gesamte Fläche. Außer bei Firschen sind als Rasenmatt Landeskriterien nach DIN mit 1-%igem Kalteranteil zu verwenden.

**Planflächen 1 und 2**

Liste 1: Gehölze der potendierten natürlichen Vegetation  
Art (einheimische Gehölze im eigenen Streifen) (einstz., Vorkulturland)

Acer platanoides	Silberahorn	Quercus petraea	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Rhus typhina	Rothbuche
Alnus glutinosa	Waldalndule	Salix caprea	Waldweide
Alnus incana	Waldalndule	Salix viminalis	Silberweide
Thuja occidentalis	Wendlandtanne	Salix alba	Salix alba
Tilia platyphyllos	Sommerleinde	Acer rubrum	Holzahorn
Ulmus minor	Feldulme	Cornus sanguinea	Hängethujol
Betula pendula	Birkelinde	Prunella spinosa	Prunellendorn
Betula pubescens	Birkelinde	Prunella spinosa	Prunellendorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Wendlandtanne
Sorbus domestica	Eberesche	Ligustrum vulgare	Wendlandtanne
Crataegus monogyna	Eingr.-Wildrose	Lonicera xylosteum	Hedysyrtis
Prunus serotina	Zwäpfl.-Wildrose	Rhamnus frangula	Faldbaum
Prunus spinosa	Schmalbl.	Rhamnus frangula	Faldbaum
Prunus avium	Waldweide	Salix caprea	Waldweide
Rubus idaeus	Himbeere	Salix viminalis	Silberweide
Rubus fruticosus	Brombeere	Viburnum opulus	Haindorn
Sambucus racemosa	Schwarze Holde	Hamamelis virginica	Hamamelis
Sambucus nigra	Schwarze Holde	Hamamelis virginica	Hamamelis

Liste 2: (einheimische Gehölze im weiten Streifen)  
Art (einstz., Vorkulturland)

Quercus petraea	Hainbuche
Rhus typhina	Rothbuche
Salix caprea	Waldweide
Salix viminalis	Silberweide
Salix alba	Salix alba
Acer rubrum	Holzahorn
Cornus sanguinea	Hängethujol
Prunella spinosa	Prunellendorn
Ligustrum vulgare	Wendlandtanne
Lonicera xylosteum	Hedysyrtis
Rhamnus frangula	Faldbaum
Rhamnus frangula	Faldbaum
Salix caprea	Waldweide
Salix viminalis	Silberweide
Viburnum opulus	Haindorn
Hamamelis virginica	Hamamelis

In Gebieten sind außerdem alle Obstpflanzern zulässig.