Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.08.2005

Allgemein geltende Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- Die baufeldweise festgesetzten Nutzungsziffern setzen mit ihren Angaben zum Nutzungsmaß (GRZ; GFZ) das Nutzungsmaß im entsprechenden Baufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Baufeldes, sofern in den textlichen Festsetzungen zu den Baufeldern keine andere Festlegung getroffen wurde.
- Wird ein Teilungsantrag (gem. § 169 BauGB) gestellt, so bezieht sich die GRZ bzw. GFZ nicht auf das geteilte Grundstück. Erheblich ist vielmehr, dass die Summe aller anrechenbaren Flächen die Zulässigkeit im Gesamtbaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Baufeldes überschritten wäre.

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

1.3 Wärmeversorgung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig. Aus ökologischen Gründen besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmsweise kann 1 Kamin je Wohneinheit zugelassen werden, wenn dieser Kamin eine zusätzliche Feuerstätte ist, die nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

Baufeld 14.1

- Das Baufeld wird als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz / -fläche) festgesetzt.
- Zum Immissionsschutz der benachbarten Baufelder werden Abschirmungen in Form einer Wallanlage mit schallminderner Bepflanzung festgesetzt.

Baufeld 14.2

- Das Baufeld 14.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur im Baukörper entlang der Brandenburgischen Straße im EG - Bereich zulässig
- Im Baukörper entlang der Brandenburgischen Straße sind im 1. OG - 3.OG Wohnnutzungen sowie Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 und 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Büronutzung) zulässig.
- Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Ebenerdige Garagengeschosse unter Wohngebäuden werden auf die GFZ nicht angerechnet.
- Maßgebliche Höhe: Baufeld 14.2 – 61,75 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Schulstraße)
- An der Baulinie entlang der Brandenburgischen Straße sind übertretende Balkone mit einer Tiefe < 1,8 m zulässig.
- In einer Bautiefe von 12,00 m hinter der Baulinie zur Brandenburgischen Straße sind 3 Geschosse zwingend festgesetzt.
- In einer Bautiefe von 37,00 m hinter der Baulinie zur Brandenburgischen Straße wird die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2 festgesetzt. Im übrigen Baufeld beträgt die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6.
- Im Bereich der Baulinie entlang der Brandenburgischen Straße dürfen Baukörper bis max. 1,5 m zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
- Werden Tiefgaragen nicht unter Gebäuden angeordnet, so sind diese bis 1000 m² zulässig.

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die öffentliche Grünfläche. In dieser Grünfläche ist ein Kinderspielplatz und eine Spielfläche gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt.
Zum Schutz der benachbarten Baufelder wird ein geschlossener Erdwall mit dichter Bepflanzung gemäß Pflanzliste festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Der jeweilige Erdwall an den Spielflächen ist wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 50 m² ist mind. ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 14- 16 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 m² ein Strauch gesetzt wird.
2. In den öffentlichen Grünflächen der im genehmigten Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow" festgesetzten Gesamtfläche sind mindestens 2,5 ha mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Ferner sind in diesen festgesetzten öffentlichen Grünflächen mindestens 600 heimische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. § 9 (1) 25 a BauGB
3. Die vorderseitigen Gebäudefassaden, die zur Marderstraße und Schulstraße eine parallele Position einnehmen, sind je 2,5 m Fassade mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. § 9 (1) 25 a BauGB
4. Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste zu gliedern. Die Baumscheiben von einer Mindestgröße von 10 m² sind mit Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder/Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
5. Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m² je 4 Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum sowie Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder / Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
6. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Pflanzliste

Art		Spezifikation		Art		Spezifikation	
Acer campestre	Feldahorn	II.	(H)	Populus tremula	Espe, Zitterpappel	I.	
Acer platanoides	Spitzahorn	I.		Prunus avium	Vogelkirsche	II.	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.		Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	II.	(S)
Actinidia	Strahlengriffel		(K)	Prunus padus	Traubenkirsche	III.	
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	I.	(S)	Prunus spinosa	Schlehe		
Aesculus hippocastanium	Roßkastanie	I.	(S)	Prunus ssp	Kirsche / Pflaume	III.	
Akebia quinata	Akebie		(K)	Pyrus ssp.	Birne	III.	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II.		Quercus petraea	Traubeneiche	I.	
Betula pendula	Sandbirke	II.		Quercus robur	Stieleiche	I.	
Campsis radicans	Trompetenblume		(K)	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleneiche	I.	(S)
Carpinus betulus	Hainbuche	I.	(H)	Rhamnus frangula	Faulbaum		
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	I.	(S)	Rosa canina	Hundsrose		
Clematis sub.	Waldrebe		(K)	Rosa Hybriden	Kletterrosen		(K)
Cornus alba	Weißer Hartriegel			Rosa nitida	Glanzrose		(B)
Cornus mas	Kornelkirsche			Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			Salix alba	Silberweide	I.	
Corylus avellana	Haselnuß			Salix alba'Tristis'	Trauerweide	I.	
Corylus coluna	Baumhasel	II.	(S)	Salix aurita	Ohrweide		
Crataequs monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	III.	(H)	Salix caprea	Salweide		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen			Salix cinerea	Grauweide		
Euonymus fortunei 'Radicans'	Kletterspindelstrauch		(K)	Salix lanata	Wollweide		
Fagus sylvatica	Buche	I.	(H)	Salix purpurea	Purpurweide		
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.		Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide		
Hedera sub.	Efeu		(K)	Salix repens	Kriechweide		
Hippophae rhamnoides	Sanddorn			Salix rosmarinifolia	Lavendelweide		
Humulus lupulus	Hopfen		(K)	Salix vinimalis	Korbweide		
Ligustrum vulgare	Liguster		(H)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Lonicera sub.	Geißblatt		(K)	Sorbus aria	Mehlbeere	II.	(S)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche			Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	III.	
Malus ssp.	Apfel	III.		Sorbus torminalis	Elsbeere	II.	
Malus sylvestris	Wildapfel	II.		Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'		(B)
Parthenocissus sub.	Wilder Wein		(K)	Tilia cordata	Winterlinde	I.	
Pinus sylvestris	Föhre			Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I.	
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	I.		Tilia tomentosa	Silberlinde	I.	
Polygonum sub.	Knöterich		(K)	Ulmus glabra	Bergulme	I.	
Populus alba	Silberpappel	I.		Ulmus minor	Feldulme	I.	
Populus canadensis	Holzpappel	I.		Ulmus resista	Ulme	I.	
Populus nigra	Schwarzpappel	I.		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Populus nigra'Italica'	Säulenpappel	I.		Vitis Hybriden	Echter Wein		(K)
				Wisteria sinensis	Glycine		(K)

Spezifikation

II.	Ordnung		
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen	(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(K)	Kletterpflanzen	(H)	für geschnittene Hecken geeignete Pflanzen

Gestalterische Festsetzungen

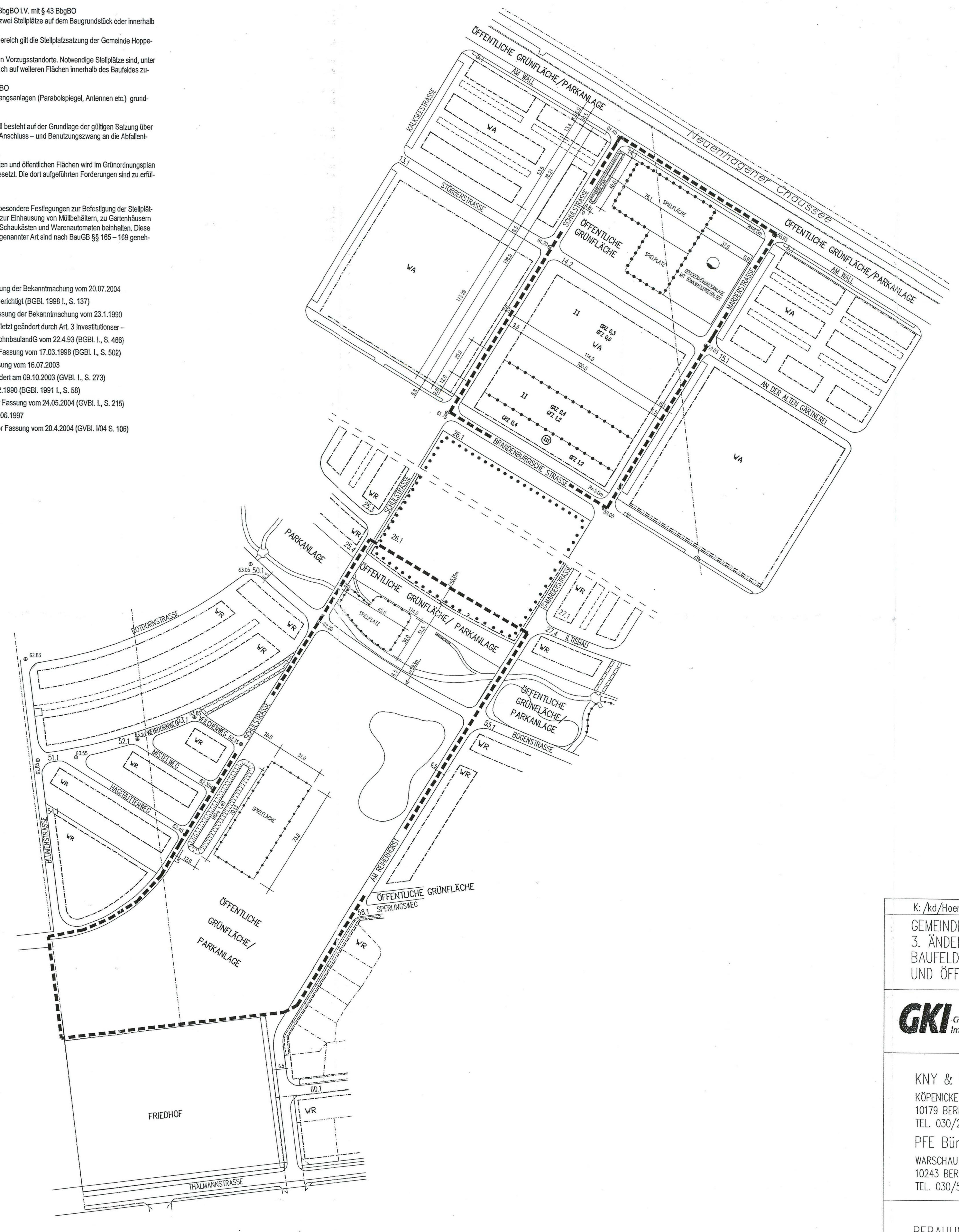
- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinderelemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.

Hinweise

1. Stellplatzanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO i.V. mit § 43 BbgBO
   - Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Baufeldes nachzuweisen.
   - Für Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und den gewerblichen Bereich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 14.02.2005.
   - Die innerhalb der Baufelder dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorzugsstandorte. Notwendige Stellplätze sind, unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Baufeld, auch auf weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes zulässig.
2. Empfangsanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) grundsätzlich unzulässig.
3. Abfallentsorgung
   Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch – Oderland ein Anschluss – und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.
4. Regenentwässerung - § 9 (1) 16 BauGB
   Die Berechnung der Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der gesamten Siedlungserweiterung festgesetzt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.
5. Entwicklungsziele
   Für das Bebauungsplangebiet gelten Entwicklungsziele, die insbesondere Festlegungen zur Befestigung der Stellplätze, zur Errichtung von Garagen, Carports, und Nebenanlagen, zur Einhausung von Müllbehältern, zu Gartenhäusern und Geräteschuppen, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten beinhalten. Diese Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten. Vorhaben oben genannter Art sind nach BauGB §§ 165 – 169 genehmigungspflichtig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2004 (BGBl. I., S. 2141), berichtigt (BGBl. 1998 I., S. 137)
- Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. I., S. 466)
- Bundesbodenschutzgesetz	(BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I., S. 502)
- Brandenburgische Bauordnung	(BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I., S. 210), geändert am 09.10.2003 (GVBl. I., S. 273)
- Planzeichenverordnung	(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 58)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz	(BbgDSchG) in der Fassung vom 24.05.2004 (GVBl. I., S. 215)
- Brandenburgisches Abfallgesetz	(BbgAbfG) vom 06.06.1997
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz	(BbgNatSchG) in der Fassung vom 20.4.2004 (GVBl. I/04 S. 106)



Der Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow wurde am 06.12.04 von der Gemeindevertretung Hoppegarten als Satzung beschlossen und gemäß § 10 Absatz 2 BauGB am 17.02.2005 genehmigt.

Verfahrensvermerke zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

1. Aufgestellt entsprechend dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.05.05
2. Der Entwurf des geänderten Planes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung hat in der Zeit vom 12.09. bis 13.10.05 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während dieser Zeit abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.05 und 30.08.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 1993 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Stempel / Unterschrift ÖBVI)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange am 12.12.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Hoppegarten, 03.01.06
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 3. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 3.3.06 Az 227/03/2006 ~~– mit Nebenbestimmungen und Hinweisen –~~ erteilt.

Strausberg, 03.03
(Ort, Datum, Siegelabdruck) i.V. Shejek (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

9. Die 3. Änderung der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten 03.03.06
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des 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 im Amtsblatt vom 06.04.06 ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 06.04.06 in Kraft getreten.

Hoppegarten
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)

Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfl. — Straßenbegrenzungslinie
- ⊕ z.B. 61.45 — Höhe der Straßenachse als Höchstmaß über NN
- St. — Stellplätze

Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf z.B. für Schule, Anlagen für soziale und sportliche Zwecke

Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen/ Trinkwasser

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. TH 6,0 — Traufhöhe 6,0m über Straßenachse als Höchstmaß
- z.B. FH 9,5 — Firsthöhe 9,5m über Straßenachse als Höchstmaß
- z.B. OKFEG 1,5 — Oberkante Fußboden 1,5m über Straßenachse als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Aufschüttung

Sonstige Planzeichen

- 7.1 — Baufeldnumerierung

Eintrag als Vorschlag

- Mulden

Planunterlage

- Flurstücksgrenzen
- Gebäude
- offene Gebäude (Überdachung)
- Straße

Alle Maße gelten bis zur Vorlage eines amtlichen Vermessungs-bzw.Absteckplanes.

K: /kd/Hoenow1/CAD/B-PL_HOE_2905a_August 2005_3. Änderung_Nord_Süd.dwg

GEMEINDE HOPPEGARTEN 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN BAUFELD 14.1 UND 14.2 UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	PLANUNGSPHASE BEBAUUNGSPLAN
	DATUM: August 2005
GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH	MASSTAB: 1 : 1500
KNY & WEBER Architekten KÖPENICKER STRASSE 48/49 10179 BERLIN TEL. 030/278730-0 FAX 030/27873022 PFE Büro für Stadtplanung,-forschung u. -erneuerung WARSCHAUER STR.13 10243 BERLIN TEL. 030/5891423 FAX 030/5892083	
BEBAUUNGSPLAN S/W	BL.-NR. HN20-100