

Bebauungsplan "Bollensdorfer Weg / B1 - Teilbereich Nord"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 BauNVO)
- Im Mischgebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetrieb,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 6 BauNVO)

Bauweise:

- Abweichende Bauweise: Die Länge der Einzelhäuser im WA darf höchstens 20 Meter betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Auf den straßenabgewandten Flächen hinter den Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
(§ 9 Abs. 10 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen:

- Eine Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB)
- Auf folgenden Flächen ist eine dichte Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten:
 - Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche ①)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche (Fläche ②)
 - Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche ③).Diese Flächen sind derart mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten der Pflanzliste zu ergänzen bzw. anzulegen, dass folgende Kriterien erfüllt werden:
 - Baumabstand 8 bis 10 Meter;
 - Strauchabstand 1 bis 1,5 Meter (Strauch zu Strauch) und 4 Meter (Strauch zu Baum).Im Wurzelbereich bestehender Bäume (entspricht etwa Kronen-durchmesser) sind Versiegelungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
- Bei natürlichem Abgang von Bäumen, die innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stehen, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz vorzunehmen. Der Ersatz erfolgt mit einheimischen Laubbaumarten der Pflanzliste, mindestens mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 cm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m² Grund-stücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stamm-umfang 12 cm zu verwenden. Die auf den Flächen ①, ② und ③ gemäß textlicher Festsetzung Nr.6 zu pflanzenden Bäume sind dabei nicht anrechenbar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stamm-umfang 12 cm zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 426 der Flur 5 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) sind auf der südlichen Straßen-seite insgesamt 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 cm zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Immissionsschutz:

- Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche ③) ist ein ca. 1,0 m hoher und 3 m breiter Erdwall anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

HINWEISE

Artenschutz

Im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung ist vor dem Baubeginn ein nochmaliges, kurzfristiges Absuchen und Überprüfen der potenziell beson- ders in Frage kommenden Bereiche auf Fledermausquartiere und auf etwai- ge Beeinträchtigungen der europäischen Vogelarten durchzuführen.

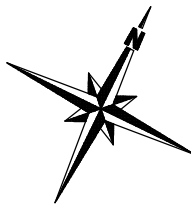
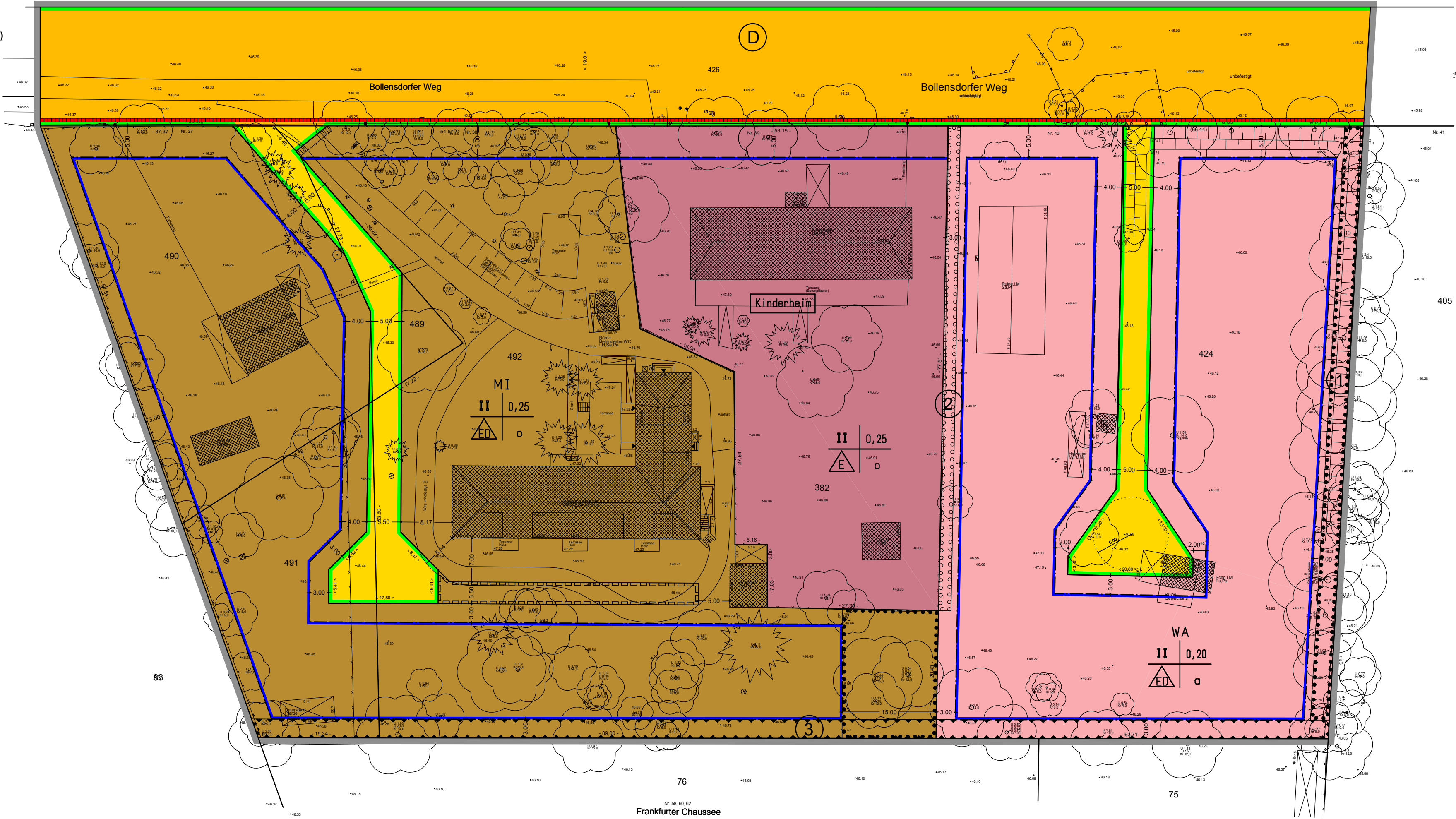
PFLANZLISTE

Bäume	Deutscher Name	Lateinischer Name
Berg-Ahorn		(Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn		(Acer platanoides)
Feldahorn		(Acer campestre)
Bastard-Eiche		(Quercus robur x petraea)
Winter-Linde		(Tilia cordata)
Sommer-Linde		(Tilia platyphyllos)
Flatter-Ulme		(Ulmus laevis)
Gemeine Esche		(Fraxinus excelsior)
Sand-Birke		(Betula pendula)
Hainbuche		(Carpinus betulus)
Eberesche		(Sorbus aucuparia)
Kiefer		(Pinus sylvestris)
Wacholder		(Juniperus communis)
Eibe		(Taxus baccata)
Zierapfel		(Malus Hybriden)
Schwedische Mehlbeere		(Sorbus intermedia)
Eisbeere		(Sorbus torminalis)
Obstbäume (Hochstamm)		

Sträucher	Deutscher Name	Lateinischer Name
Felsenbirne		(Amelanchier ovalis)
Berberitze		(Berberis hunbergii)
Haselnuss		(Corylus avellana)
Weißdorn		(Crataegus spec.)
Roter Hartriegel		(Cornus sanguinea)
Weißer Hartriegel		(Cornus alba)
Kornellkirsche		(Cornus mas)
Pfaffenhütchen		(Euonymus europaea)
Gemeiner Liguster		(Ligustrum vulgare)
Hundsrose		(Rosa canina)
Wildrose		(Rosa multiflora)
Heckenrose		(Rosa corymbifera)
Schwarzer Holunder		(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball		(Viburnum opulus)
Schlehe		(Prunus spinosa)
Blutjohannisbeere		(Ribes sanguineum)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Die Satzung des Bebauungsplanes "Bollensdorfer Weg / B1 - Teilbereich Nord", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan "Bollensdorfer Weg / B1 - Teilbereich Nord" ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten Nr. vom mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1, 2 und 4 sowie (4); § 215 (1) BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.



Planzeichenerläuterungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 u. § 6 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Flächen für Gemeinbedarf (Kinderheim) Zweckbestimmung
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - 0.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 19 BauNVO)
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 und § 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise, Gebäudelängen ≤ 20m (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig (E) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Straßenverkehrsfläche zur Mitbenutzung durch die Allgemeinheit und öffentliche Ver- und Entsorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes; Erdwall b= 3,0m, h=1,2m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Aus der Planunterlage (Lageplan des ObvI Kirstin Zick vom 09.11.2015)
- Gebäudebestand
 - Nadelbaum / Laubbaum
 - Flurstücksnummern
 - Flurstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722)

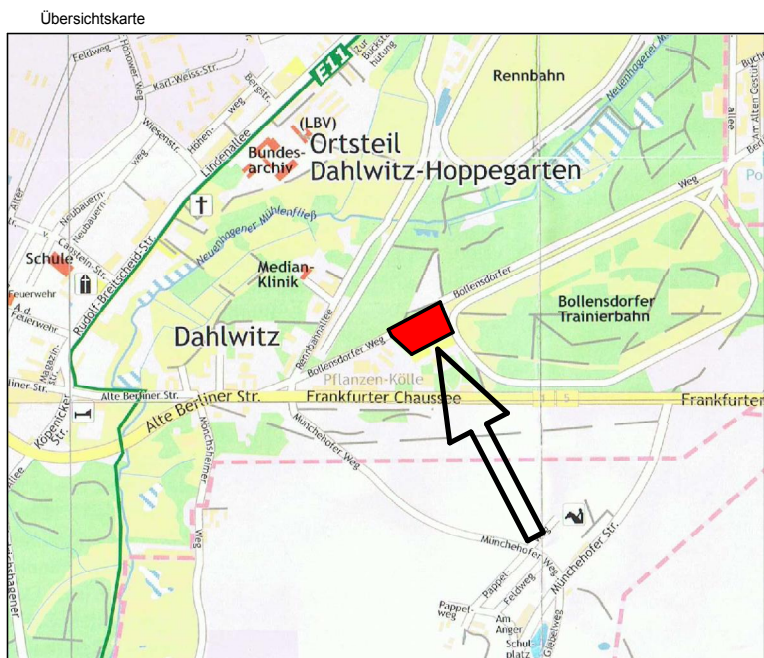
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S.1548) geändert worden ist

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



Gemeinde Hoppegarten

Bebauungsplan "Bollensdorfer Weg / B1 - Teilbereich Nord" Satzung

Stand: 27.Mai 2016
Maßstab 1 : 500

Gemeinde Hoppegarten
Lindentallee 14
15366 Hoppegarten

Planungsentwurf:
Planungsbüro Jeschke
Dorfstraße 3b
12621 Berlin