

**Teil B Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung 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 Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

WA1

Grundflächenzahl - GRZ 0,4 (§ 19 BauNVO)  
Geschossflächenzahl - GFZ 0,7 (§ 20 BauNVO)

WA2 und WA3

Grundflächenzahl - GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO)  
Geschossflächenzahl - GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)

**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 verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 m² zulässig.

2. Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrüntem Dach zu versehen oder zu umbauen.

**5. Grünordnerische Festsetzungen**

Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplanes (relevanter Auszug, übernommen aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Obere Bergstraße“)

1. Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der Flächenversiegelung ist die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort vorzusehen. Dazu ist ein detailliertes Konzept zu erarbeiten, dessen Ergebnisse Bestandteil des Bauantrages und des Entwässerungsantrages sind. Es ist also durch den Bauantragsteller ein rechnerischer Nachweis zu führen, ob das Niederschlagswasser vollständig auf dem eigenen Grundstück versickert (mit Mulden- Rigolensystem) oder teilweise über das öffentlich Regenentwässerungssystem erfolgen soll. Der Antrag an die Kommune ist bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren zu stellen und eine Genehmigung für diesen Anschluss ist dann Voraussetzung für die Durchführung des Bauvorhabens. Die Versickerung erfolgt in Mulden-Rigolensystemen, bestehend aus Mulden und darunterliegenden Drän- bzw. Speicherrigolen. Die oberflächliche Zuleitung des anfallenden Regenwassers ist zu gewährleisten. Die Versickerung der Regenwasserabflüsse hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Die Anlieger können durch Satzungsbeschluss der Gemeinde auch zur Bereitstellung von Flächen zur Versickerung der Regenwasserabflüsse der Straßen herangezogen werden. Die Versickerungsflächen sind mit Landschaftsrasen nach DIN 18917 mit 1-%igem Kräuterteil zu begrünen und nach Maßgabe des zur Verfügung stehenden Platzes randlich mit Gehölzen einzufassen. Dabei ist ein je nach Gehölzart ausreichender Abstand von etwaigen Rigolen einzuhalten, um diese vor Beschädigungen durch Wurzeln zu schützen. Die Versickerungsflächen sind mit anderen Grünflächen zu verbinden. Vorrang hat die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems.

2. Pflanzflächen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Gehölzen aus der Liste 1 in geschlossenem Verband zu bepflanzen.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit Nr. 25a BauGB)

Je Stellplatz ist ein Laubbäumchen oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

4. Pflanzverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß den Listen 1 und 2 auszuwählen. Zusätzlich zugelassen sind in Gärten alle Obstgehölze. Bei Pflanzungen im Innenbereich der Grundstücke sind bis zu 20 % nicht einheimische Arten zulässig.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes ersetzen die hier getroffenen Festsetzungen die Festsetzungen des am 25.02.1997 in Kraft getretenen B-Planes "Obere Bergstraße" vollständig.

**Pflanzlisten 1 und 2**

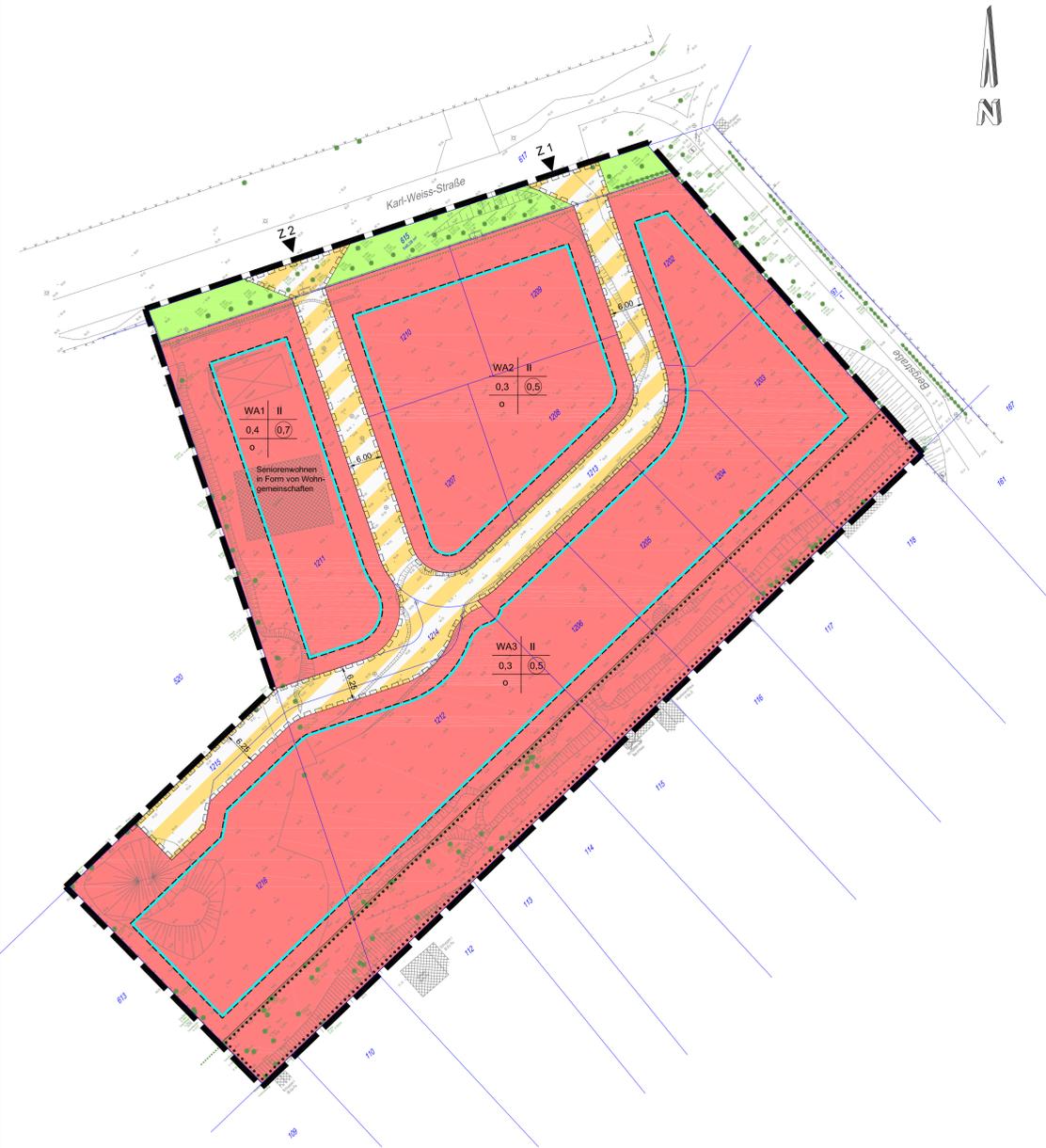
Liste 1: Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne)

Liste 2: (einheimische Gehölze im weiteren Sinne)

Art	Ordnung (entspr. Wuchshöhe)	Art	Ordnung (entspr. Wuchshöhe)
Acer platanoides	Spitzahorn I	Crataegus betulus	Hainbuche I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn I	Fagus sylvatica	Rothbuche I
Fraxinus excelsior	Esche I	Pinus sylvestris	Waldkiefer I
Quercus robur	Stieleiche I	Salix fragilis	Bruchweide I
Tilia cordata	Winterlinde I	Salix alba	Silberweide I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde I	Salix rubens	Hohe Weide I
Ulmus minor	Feldulme I	Acer campestre	Feldahorn II
Betula pendula	Birke II	Cornus sanguinea	Hortiegl II
Prunus padus	Vogelkirsche II	Cornus avellana	Hescl II
Sorbus aucuparia	Eberesche II	Euconymus europaeus	Pfaffenhütchen III
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn III	Juniperus communis	Wacholder III
Crataegus laevigata	Zweiggr. Weißdorn III	Ligustrum vulgare	Liguster III
Prunus domestica	Pflaume III	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche III
Prunus spinosa	Schlehe III	Rhamnus frangula	Faulbaum III
Rosa canina	Hundrose III	Rosa spec.	Wildrose III
Rosa rubiginosa	Weinrose III	Salix cinerea	Grauweide III
Rubus caesius	Kratzbeere III	Salix purpurea	Purpurweide III
Rubus idaeus	Himbeere III	Sarothamnus scoparius	Besenginster III
Rubus fruticosus	Brombeere III	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball IV
Sambucus nigra	Schw. Holunder III	Calluna vulgaris	Heidekraut IV
		Geranium tinctoria	Färberginster IV
		Hedera helix	Efeu IV
		Vaccinium myrtillus	Heidelbeere IV
		Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere IV

In Gärten sind außerdem alle Obstgehölze zulässig.

**Teil A Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung**

- Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maße der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
  - 0,7 Geschossflächenzahl GFZ
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenzen**
- Baugrenze
  - offene Bauweise
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen / öffentliches Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Verkehrflächen**
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - Bezeichnung der Ein- bzw. Ausfahrt Z1 und Z2
  - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Maßangaben in m
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	0,7
Bauweise			o

**Verfahrensvermerke**

1. Katasterbestätigung - Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Hoppegarten, den ...  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... 201... von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. ... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Hoppegarten, den ...  
 Bürgermeister
3. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... 201... Az ... mit Maßgaben und Auflagen erteilt.  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde
4. Die Gemeindevertretung hat die durch die Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... 201... mit Beschluss-Nr. ... erneut beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde
5. Die Genehmigungsbehörde hat mit Schreiben vom ... 201... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.  
 Hoppegarten, den ...  
 Bürgermeister
6. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Hoppegarten, den ...  
 Bürgermeister
7. Die Erteilung der Genehmigung 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 am ... ortsüblich im Amtsblatt Nr. ... bekannt gemacht 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. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
 Hoppegarten, den ...  
 Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

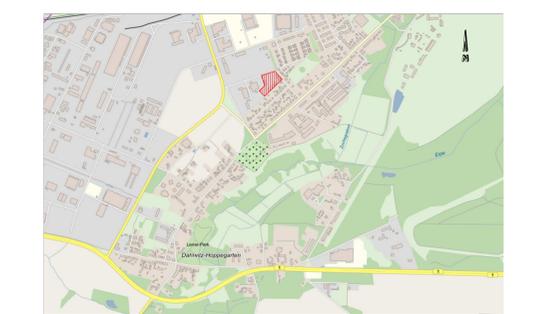
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl./16, Nr. 14)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, Nr. 5)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Hoppegarten, ..... Siegel  
 Der Bürgermeister

**Übersichtsplan**



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

Bearbeitungsstand: Satzung 10/2016  
 Maßstab: 1 : 500