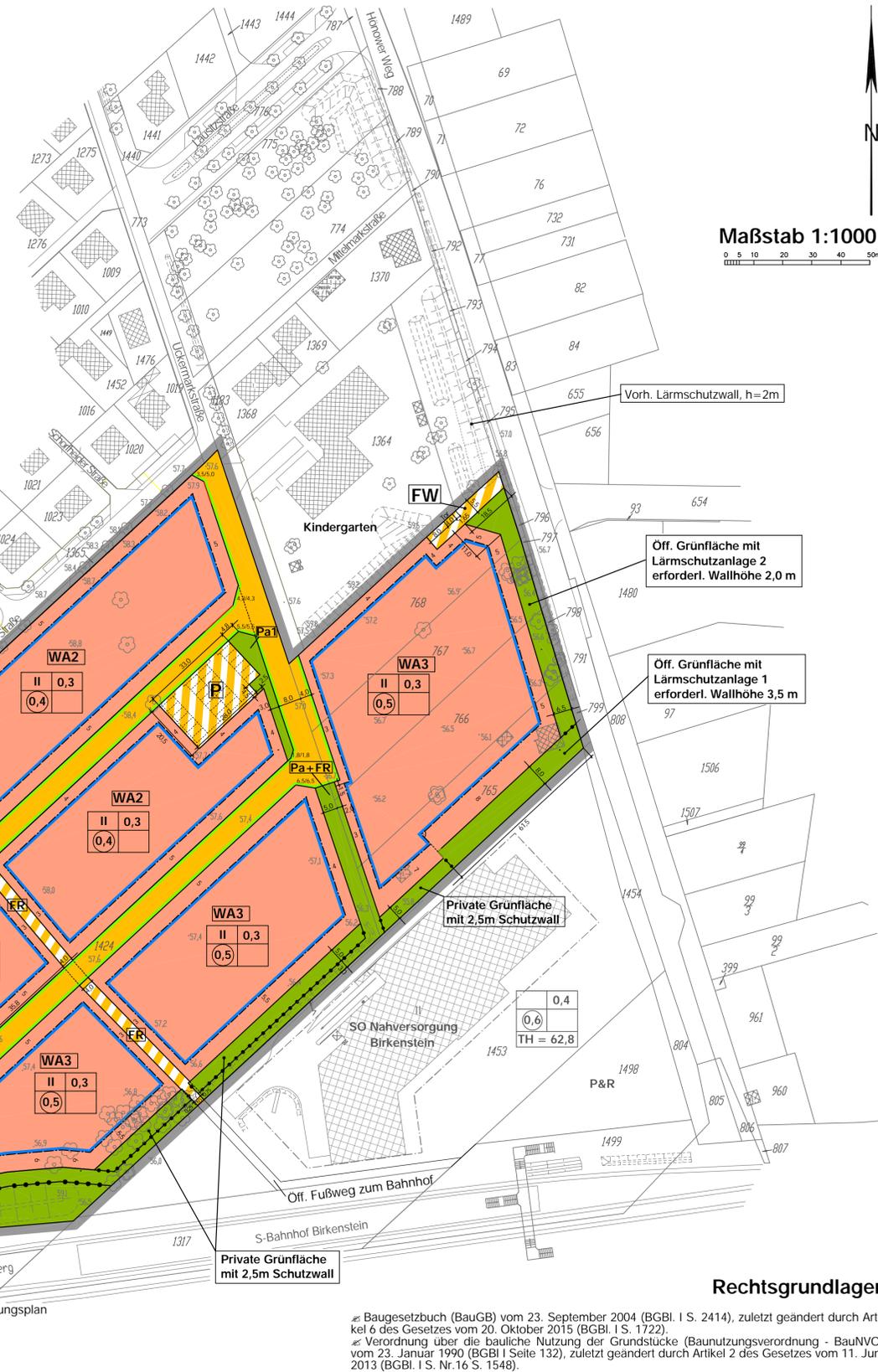


## Textfestsetzungen

- Art der Nutzung**
- In den mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Bauweise**
- Für die Allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In dem mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 14 m, in dem Allgemeinen Wohngebiete WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 20 m, und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 30 m zulässig.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**
- Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme eines Streifens von 3 m Tiefe entlang der Verkehrsfläche zulässig.
  - Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der BauNVO sind mit Ausnahme von Müllboxen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- Baugestaltung, Einfriedigungen**
- Wohngebäude sind mit geeigneten Dächern mit einer Mindestneigung von 20° auszuführen.
  - Als straßenseitige Einfriedigungen sind nur Hecken oder auf der Straßenseite durch Hecken abgepflanzte Zaune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher in der Sortierung 60-100 cm zu setzen. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten.
- Verkehrsflächen**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.
  - Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – ist jeweils ein durchgehender 3m breiter gepflasterter Fuß- und Radweg (Rasenpflaster mit Mindestlügenbreite 2 cm oder versickerungsfähiges Betonpflaster – s. Textfestsetzung Nr. 10) anzulegen. Entlang angrenzender Wohnbauflächen ist beidseitig eine Hecke zu pflanzen. Je lfd. m Hecke sind 3 standortgerechte Sträucher in der Sortierung 60-100 cm zu setzen.
- Regenwasserbewirtschaftung**
- Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Baugebieten sowie Wege in öffentlichen Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30 % herzustellen.
- Grünordnung**
- Auf den Baugrundstücken sind je ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (STU 12-14 cm) oder zwei standortgerechte Obstbaumhochstämme (STU 8-10 cm) zu pflanzen. Ist ein Baugrundstück größer als 300 qm, sind ein weiterer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind 5 % der Baugrundstücke mit standortgerechten Laubsträuchern in der Sortierung 60-100 cm zu bepflanzen.
  - Die Privaten Grünflächen mit Schutzwall sind mit standortgerechten Laubsträuchern in der Sortierung 60-100 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1,25 Sträucher/qm.
  - Für die öffentlichen Parkanlagen gelten folgende Pflanzenanforderungen:  
Die Fläche Pa1 ist mit bodendeckenden, niedrig wachsenden Sträuchern in der Sortierung 20-30 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 4 Sträucher/qm. Zusätzlich ist eine Baumreihe bestehend aus 5 Baumhaseln (STU 18-20 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m.  
Die Fläche Pa2 ist mit bodendeckenden, niedrig wachsenden Sträuchern in der Sortierung 20-30 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 4 Sträucher/qm.
  - Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen mit Fuß- und Radweg ist jeweils ein durchgehender 3m breiter Fuß- und Radweg entsprechend Textfestsetzung Nr. 9 anzulegen. Außerdem sind 20 großkronige, standortgerechte Laubbäume (STU 18-20 cm) zu pflanzen. Auf einer Fläche von mind. 1.300 qm sind weiterhin standortgerechte Laubsträucher in der Sortierung 60-100 cm zu pflanzen (Pflanzdichte 1,25 Sträucher/qm). Alle Strauchflächen sind aus mind. 3 verschiedenen Straucharten zusammen zu setzen; der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 30 % nicht überschreiten. Weitere mind. 400 qm sind als Wiese anzulegen. Diese Fläche ist mit krautreicherem Landschaftsrasen (25g/qm) anzulegen.
  - Die öffentliche Spielplatzfläche ist zu allen Seiten durch eine Hecke abzupflanzen. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher in der Sortierung 60-100 cm zu setzen. Außerdem sind 10 großkronige, standortgerechte Laubbäume (STU 18-20 cm) als Solitäre oder in Kleingruppen zu pflanzen.
  - Die öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 1 und 2 sind mit standortgerechten Laubsträuchern in der Sortierung 60-100 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1,25 Sträucher/qm. Je 50 Sträucher ist zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum in der Sortierung 200-250 cm (Heister) zu pflanzen.
- Immissionsschutz**
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 1 ist zum Schutz vor Verkehrslärm (Anlieferung und Parkverkehr) ein durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 45°.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 2 ist zum Schutz vor Verkehrslärm des Hönower Wegs ein durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 45°, der Abstand der Wallsohle von der Straßengrenze (Geltungsbereich) beträgt mind. 0,5 m.
  - Innerhalb der privaten Grünflächen mit Schutzwall ist zur Abschirmung der Wohngrundstücke gegen den angrenzenden Anlieferungsverkehr jeweils ein durchgehender Schutzwall in einer Höhe von 2,5 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 45°. Auf der Südseite des Walls zum Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche ist eine Stützmauer bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
  - Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w</sub>)res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 30 dB aufweisen.

## Hinweise ohne Normcharakter

- Kampfmittel:** Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an der Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern, und es ist die nächstgelegene Polizeistelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
- Bodendenkmale:**
  - Notwendigkeit, Art und Umfang archäologischer Voruntersuchungen sind vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Erdarbeiten sind zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.
  - Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
  - Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungslagen sind für mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
  - Bodentunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 sowie § 20 BbgDSchG).
- Abfallwirtschaft und Bodenschutz:** Bei Bauarbeiten festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten sowie abgelagerte Abfälle/Aufschüttungen sind gem. §§ 23 und 31 (1) des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.
- Sonstige Hinweise:**
  - Vegetationsschutz - Die Festlegungen der DIN 18920 sind zu beachten.
  - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Die Festlegungen der DIN 18915 sind zu beachten. Bei Erdarbeiten festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle/Aufschüttungen sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde umgehend anzuzeigen. Diese Behörde ist an allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich der Wallanlagen und der Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.
  - Regenwasserentsorgung - Die Forderungen des § 54 Abs.3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten. Die Planung zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf befestigten Flächen ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
  - Pflanzenanforderungen - Bei den Textfestsetzungen Nr. 9 und 11-16 wird empfohlen, die Arten der Pflanzlisten aus der Begründung zu verwenden.



## Zeichenerklärung

- Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete WA1 - WA3
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)
    - Bauweise s. Textfestsetzung Nr. 3
    - Baugrenze
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen Pa = Off. Parkanlage Pa+FR = Off. Parkanlage mit Fuß-Radweg
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P - Parkplatz, FW - Feuerwehr, FR - Fuß- u. Radweg
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Sonstige Festsetzungen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Bestand**
- Geländehöhen in m u. DHHN92
  - Vorhandene Gebäude
  - Flurstücksgrenzen mit Flurstücknr.
  - Bäume im Geltungsbereich (Baumschutzsatzung)
  - Böschungen, Lärmschutzwall

## Verfahrenshinweise:

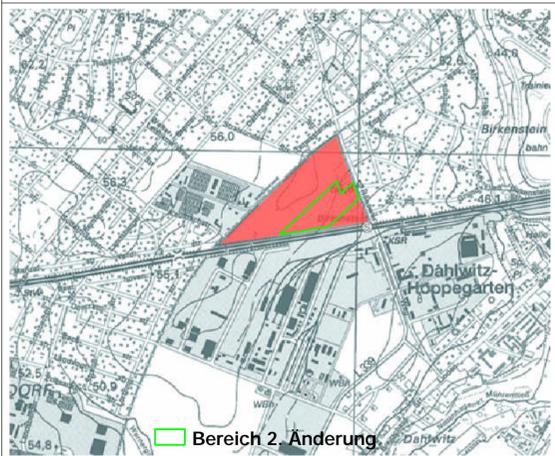
- Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
- Im Geltungsbereich ersetzen die getroffenen Festsetzungen vollständig die Festsetzungen des am 9.5.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Gartenstadt Neu-Birkenstein".

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum Siegel, Unterschrift  
Offenl. best. Vermessungsingenieur

## Übersichtskarte mit Gartenstadt Neu-Birkenstein



## Verfahrensvermerke

werden nach dem Satzungsbeschluss vor der Bekanntmachung abgedruckt und unterzeichnet (bisherige Verfahrensschritte s. Begründung)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. Nr. 16 S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 1. Februar 2013, berichtigt 16. Mai 2013 Nr. 21, am 1. Juni 2013 in Kraft).
- 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./10 Nr. 39).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I S. 1).
- Baumschutzsatzung der Gemeinde vom 19. Oktober 2004, zuletzt geändert 5. Dezember 2007.
- Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 15. Februar 2005.

## Gemeinde Hoppegarten

### Bebauungsplan "Gartenstadt Neu-Birkenstein" 2. Änderung

Flurstücke 765, 766, 767, 768, 1423 und 1424 der Flur 7 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten Entwurf 06/2017 gem. § 10 BauGB (ergänzte Fassung - insbesondere Vermaßung Baugrenzen etc.)

W. Schnell  
STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL  
Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung  
Schillerpromenade 31 | 12049 Berlin | Fon 030/7514030 | Fax 030/7505356