



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten ein gemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NNH (DHHN2016). Die Bezugshöhe beträgt für das allgemeine Wohngebiet WA1, 1 43,80 m ü.NHN, für das WA1.2 43,74 m ü.NHN, für das WA1.3 43,79 m ü.NHN, für das WA2 43,80 m ü.NHN, für das WA3 44,03 m ü.NHN, für das WA4 43,79 m ü.NHN, für das WA5 43,80 m ü.NHN und für das WA6 43,31 m ü.NHN.
 Die Überschreitung der Firsthöhen durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Als Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung gilt ein Vollgeschoss, dessen Grundfläche maximal 90 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses besitzt.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Überschreitung der Baugrenzen: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1.3 und WA3 ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,0m zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

5 Grünordnerische Festsetzungen
M1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
M2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 1. Die im Plan dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Es gilt die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Demnach ist jeder Baum mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Die Anzahl der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:
 a) Verlust von Bäumen von 60 bis 80 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß; Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.
 b) Verlust von Bäumen von über 80 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß; Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14. Darüber hinaus ist pro angefangene 80 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen.
 c) Ersatzweise sind Hecken aus hochwachsenden Laubholzarten, mit Ballen ab einer Größe von 100 cm zulässig. Hierbei entsprechen jeweils 10 Heckenpflanzen einem Baum.
 2. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baufläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen und zu erhalten.
 3. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste auf dem Baugrundstück ist anzuzählen. Baumabgang ist gleichartig in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu ersetzen.

M3 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Innerhalb der privaten Grünflächen soll der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben. Zulässig ist eine Gestaltung der Grünfläche nach dem historischen Vorbild. Dabei ist es zulässig, die vorhandene Sichtachse zur denkmalgeschützten Villa wiederherzustellen.

M4 Nachrichtliche Übernahmen: Wald- und Grünflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes / Naturschutzgebietes
 Teilflächen im Nordwesten des Plangebiets (Flurstück 373, Flur 5) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nationaler Schutzgebiete, und zwar des Landschaftsschutzgebietes „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie des Naturschutzgebietes „Neuenhagener Mühlenfließ“. Die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“, ist am 13.06.2003 in Kraft getreten. Diese sind zu beachten.
 Für die Bereiche des Grünlandes ist weder eine Düngung noch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erlaubt. Die Fläche darf nicht beweidet und nur einmal jährlich gemäht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rennbahnhalle 83“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten vom öffentlich bekannt gemacht.
 Hoppegarten, den

Der Bürgermeister Siegel

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Nr. vom und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.gemeinde-hoppegarten.de) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hoppegarten während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
 Hoppegarten, den

Der Bürgermeister Siegel

Satzung
 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Rennbahnhalle 83“, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen und Begründung am als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
 Hoppegarten, den

Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
 Die Satzung über den Bebauungsplan „Rennbahnhalle 83“, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Hoppegarten, den

Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.03.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Leitungen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.
 Neuenhagen bei Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Nr. vom bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Hoppegarten, den

Der Bürgermeister Siegel



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

Art der baulichen Nutzung	WA4 Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO) II/IV* Zahl der Geschosse als Höchstmaß / *siehe Textfestsetzung 2.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO) FH Firsthöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	43.54 Höhenbezugspunkt in Metern über NNH (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Flächen für Nebenanlagen	S/T/Ga Flächen für Stellplätze / Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Verkehrsflächen	V öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen	Grün Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Grünland" bzw. "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Landwirtschaft und Wald	Wald Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	M2 Erhaltung von Bäumen - M2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB M3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Grün Umgrenzung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) L Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" N Naturschutzgebiet "Neuenhagener Mühlenfließ"

Stadterhaltung und Denkmalschutz	D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) 16,0 Maß in Metern
Nutzungsschablone	WA3 Art der baulichen Nutzung 0,3 IV Zahl der Geschosse FH 15,0m Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser)
Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben	Gebäude Freizeitanlage Zaun Flurstücke Baumbestand Baumart, Stammumfang Gehölz-/Gebüschfläche Böschung Schild/Verkehrsschild Poller Wald Bäumen: M - Massivhaus, H - Holzhäuser, BI - Block, F - Fliesen, Z - Ziegel, W - Wohnhaus, Ga - Garage, S - Schuppen, KLS - Kellerlichtschacht Dachformen: Sa - Satteldach, Pu - Pultdach, Wa - Walmdach, Kr/Wa - Krüppelwalmdach, Fl - Fischdach, Zs - Zeltdach, Ma - Mansarddach, To - Tonnendach, Ter - Terrasse

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)
 Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S.215)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/13, [Nr. 5])
 Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43])
 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellplatznachweis: Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hoppegarten vom 15. Februar 2005 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Hoppegarten (Straßenbaubeitragsatzung) vom 20. Oktober 2004 in der jeweils gültigen Fassung.
Gehölzschutz: Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004 in der jeweils gültigen Fassung.
Versickerung von Niederschlagswasser: Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.
Denkmalbereichssatzung: Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Rennbahnhallen in Dahlwitz-Hoppegarten (Landkreis Märkisch-Oderland) vom 6. Juli 1998.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER
Denkmalschutz: Im Plangebiet befindet sich die Villa mit Landschaftsgarten als Einzeldenkmal (Nr. 09181412). Für alle Maßnahmen am Einzeldenkmal (§ 9 BbgDSchG), bzw. in dessen Umgebung (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.
 Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Gemeinde Hoppegarten Bebauungsplan "Rennbahnhalle 83"

Stand: Entwurf, Dezember 2018

Geltungsbereich: Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, Flurstücke 136/2, 136/4, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 373

Auftraggeber: Gemeinde Hoppegarten Lindenallee 14 15366 Dahlwitz-Hoppegarten	Auftragnehmer: Plan-Faktur, Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin
Bearbeiter/Zeichner: Grütters	Datum: 07.12.2018

Originalmaßstab: 1:500