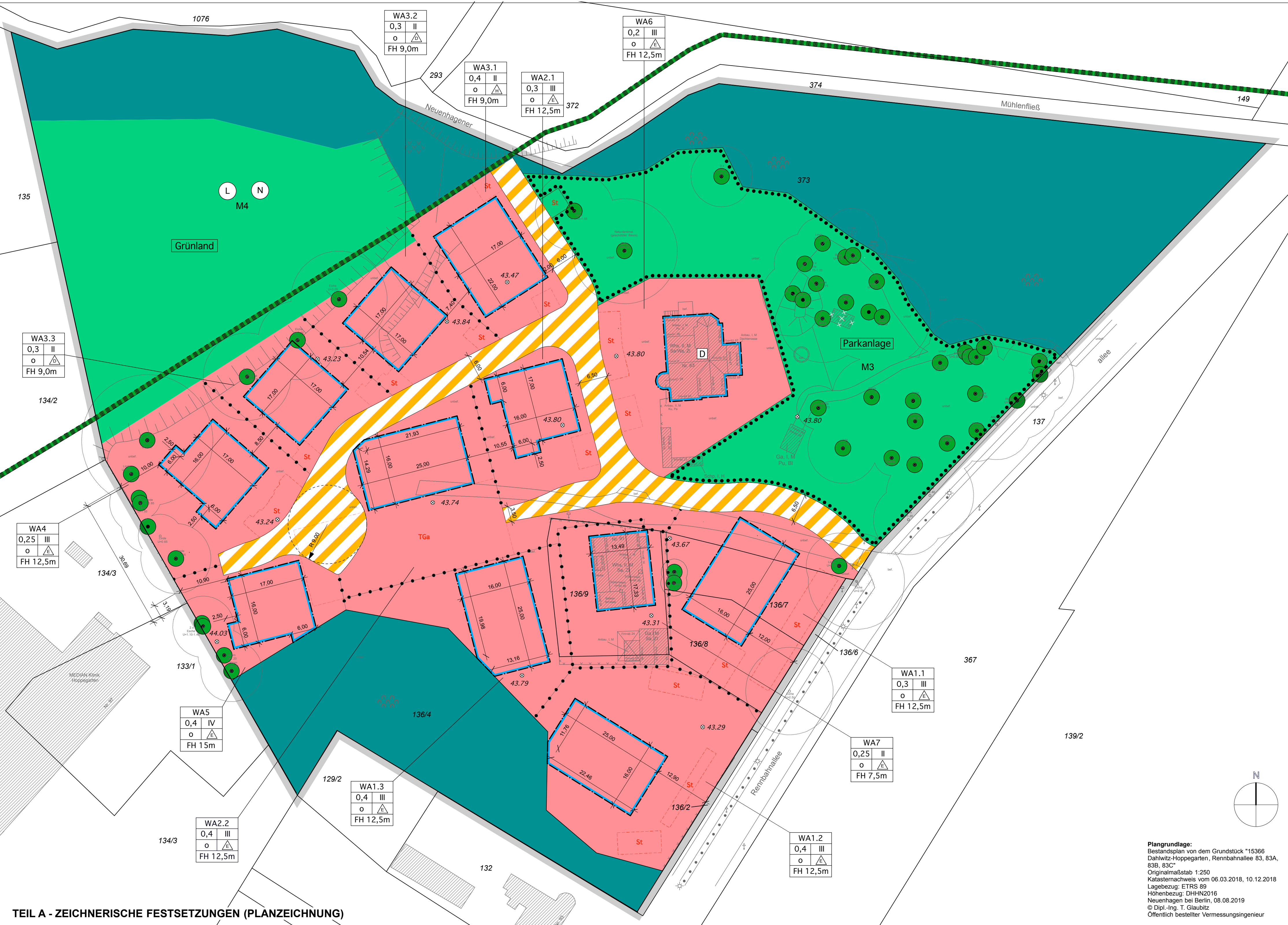




TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

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)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
43.54	Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Flächen für Nebenanlagen	
	Flächen für Stellplätze / Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

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

Stadterhaltung und Denkmalschutz	
	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	
Grundflächenzahl (GRZ)	WA3 0,3 IV Art der baulichen Nutzung
Firsthöhe	FH 15,0m Zahl der Geschosse
	Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser)
Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben	
	Gebäude Firste
	Zaun
	Flurstücke
	Baumbestand Baument, Stammumfang
	Gehölz-/Gebüschfläche
	Böschung
	Schild/Verkehrsschild
	Poller
	Wald
Bauarten:	
M - Massivhaus	
H - Holzhau	
B - Blech	
F - Fachwerment	
P - Papp	
Z - Ziegel	
Wh - Wohnhaus	
Ga - Garage	
Sg - Schuppen	
KLS - Kellerlichtschacht	
Dachformen:	
Sa - Satteldach	
Pu - Pultdach	
Wu - Walmdach	
K/Wa - Krüppelwalmdach	
Fl - Flächdach	
Ze - Zeltdach	
Ma - Mansarddach	
Tn - 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 - Planzeichnungsverordnung (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)

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/17, [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])

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
Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 darf die zulässige Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 um bis zu 100 v.H. überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NHN (DHHN2016). Die Bezugshöhe beträgt für das allgemeine Wohngebiet 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. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3 Überbaubare Grundstücksfläche
Überschreitung der Baugrenzen: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1.2, WA1.3 und WA5 ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,0m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

5 Grünordnerische Festsetzungen
M1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
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.
2. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter und einheimischer Baum in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen und zu erhalten.
3. Erhaltener, standortgerechter und einheimischer Baumbestand auf dem Baugrundstück ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

M3 Private Grünfläche
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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 Pflanzenschutzmittel erlaubt. Die Fläche darf nicht beweidet und nur einmal jährlich gemäht werden.

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 Riegeln zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Riegeln, 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 Rennbahnanlagen 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 Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entwicklungsschritte 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 Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs-planes "Rennbahnallee 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 ausgelegen.
Hoppegarten, den

Der Bürgermeister Siegel

Satzung
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Rennbahnallee 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 "Rennbahnallee 83", bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Hoppegarten, den

Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.03.2018 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.
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



Übersichtsplan (ohne Maßstab) © GeoBasis-DE/LGB/BKG



Gemeinde Hoppegarten
Bebauungsplan "Rennbahnallee 83"

Stand: Entwurf, August 2019 (ergänzt im November 2019)

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 Grüters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin
--	--

Bearbeiter/Zeichner: Grüters **Datum:** 08.11.2019

Originalmaßstab: 1:500

