

Teil B Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

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

Das III Vollgeschoss ist ein Staffelgeschoss.

Grundflächenzahl - GRZ 0,4 (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl - GFZ 1,2 (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise

4. Örtliche Bauvorschriften

- Dachform
Zulässig sind Dachneigungen von 0 bis 45 °.
Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 m² zulässig.
- Stellplätze
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Carports entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrüntem Dach zu versehen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

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

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

In Übereinstimmung mit der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.02.2014 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser zu versickern.

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 zu bepflanzen.

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

Je Stellplatz ist ein Laubbaum oder zwei Obstbäume in die Flächen für Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu pflanzen.

4. Pflanzenverwendung (§ 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.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes ersetzen die hier getroffenen Festsetzungen die Festsetzungen des am 25.02.1997 in Kraft getretenen B-Planes "Obere Bergstraße" vollständig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. I/16, Nr. 39)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)

vom 1. Dezember 2000 (GVBl. I/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 22], S.29)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Teil A Planzeichnung

Pflanzlisten 1 und 2

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

Art Ordnung (entspr. Wuchshöhe)

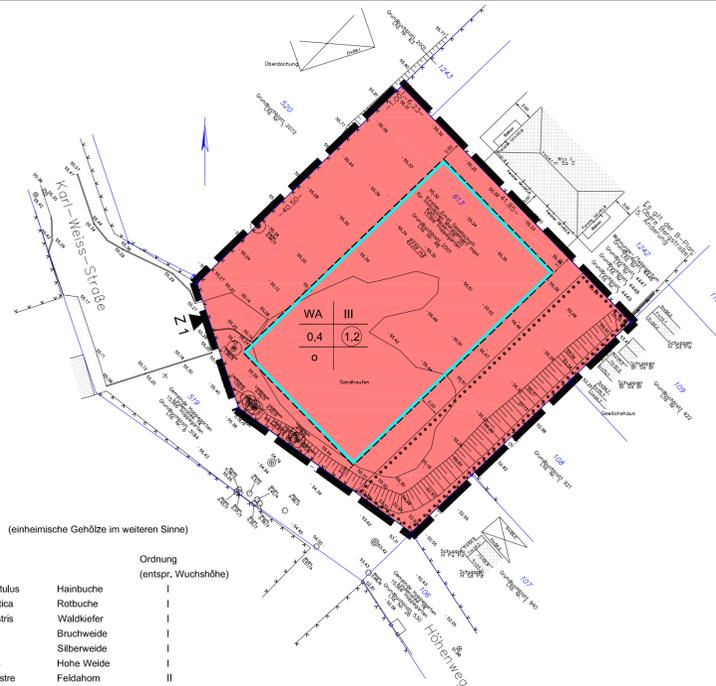
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I
Ulmus minor	Feldulme	I
Betula pendula	Birke	II
Prunus padus	Vogelkirsche	II
Sorbus aucuparia	Eberesche	II
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	III
Crataegus laevigata	Zweiggr. Weißdorn	III
Prunus domestica	Pflaume	III
Prunus spinosa	Schlehe	III
Rosa canina	Hundsrose	III
Rosa rubiginosa	Weinrose	III
Rubus caesius	Kratzbeere	III
Rubus idaeus	Himbeere	III
Rubus fruticosus	Brombeere	III
Sambucus nigra	Schw. Holunder	III

Liste 2: (einheimische Gehölze im weiteren Sinne)

Art Ordnung (entspr. Wuchshöhe)

Crupinus betulus	Hainbuche	I
Fagus sylvatica	Rotbuche	I
Pinus sylvestris	Waldkiefer	I
Salix fragilis	Bruchweide	I
Salix alba	Stilbeneide	I
Salix rubens	Hohe Weide	I
Acer campestre	Feldahorn	II
Cornus sanguinea	Hartriegel	III
Corylus avellana	Hasel	III
Eurotyum europaeus	Pfaffenhütchen	III
Juniperus communis	Wacholder	III
Ligustrum vulgare	Liguster	III
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	III
Rhamnus frangula	Faulbaum	III
Rosa spec.	Wildrosen	III
Salix cinerea	Grauweide	III
Salix purpurea	Purpurweide	III
Sarothamnus scoparius	Besenginster	III
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	III
Calluna vulgaris	Heidekraut	IV
Genista tinctoria	Färbeginster	IV
Hedera helix	Efeu	IV
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	IV
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere	IV

In Gärten sind außerdem alle Obstgehölze zulässig.



Plangrundlagen:
Längemaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHN 16. Der Kartenausschnitt (ing.-technische Vermessung des Örtlichkeitsbestimmten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Udo Kracke im Lage-System ETRS 89, in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden) entspricht dem Stand vom 01.04.2001.



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maße der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ

(1,2) Geschossflächenzahl GFZ

III Zahl der Vollgeschosse

Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

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)

Erhaltung vorhandener Bäume

Verkehrsräume

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bezeichnung der Ein- bzw. Ausfahrt Z1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Maßangaben in m

Nutzungsschablone

Baugesetz

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

WA III

0,4 (1,2)

III

o

Z1

6,00

WA III

0,4 (1,2)

III

o

Verfahrensvermerke

- 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.

den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hoppegarten, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 202_ von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. ... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoppegarten, den

Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 202_ Az. ... mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Genehmigungsbehörde

Die Gemeindevertretung hat die durch die Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 202_ mit Beschluss-Nr. ... erneut beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Genehmigungsbehörde

Die Genehmigungsbefugnis hat mit Schreiben vom 202_ die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Genehmigungsbehörde

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 202_ 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 202_ in Kraft getreten.

Hoppegarten, den

Bürgermeister

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



6. Änderung des Bebauungsplans "Obere Bergstraße"

Gemeinde Hoppegarten, OT Dahlwitz-Hoppegarten

Bearbeitungsstand: Entwurf 04/2020

Maßstab: 1 : 500

