



# Kommunale Bebauungspläne der Gemeinde Hoppegarten

KICKOFF-TERMIN FÜR DIE ORTSTEILE MÜNCHEHOF, DAHLWITZ-  
HOPPEGARTEN UND HÖNOW

# Inhalt:

- ▶ 1.) Arten von Bebauungsplänen
- ▶ 2.) Verfahrensarten
- ▶ 3.) Ausgewählte Grundlagen der Bauleitplanung
- ▶ 4.) Zielvorstellungen der Verwaltung
- ▶ 5.) Zielvorstellungen des Ortsbeirats / der Ortsvorsteher / der Fachausschussvorsitzenden
- ▶ 6.) Weiterer Ablauf / Terminkette Q1 & Q2 2023

# 1.) Arten von Bebauungsplänen

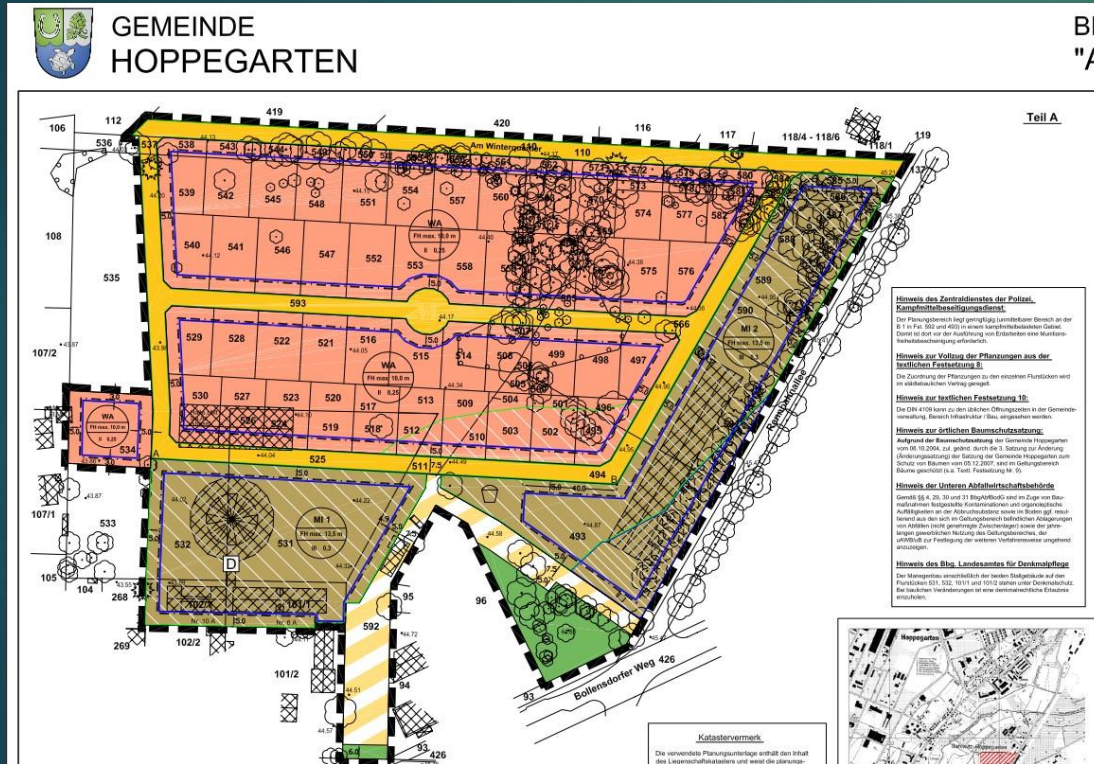
## Qualifizierten Bebauungspläne

- ▶ „reguläre“ **qualifizierte Bebauungspläne** sind Regelfall städtebaulicher Planung
- ▶ Vier Kriterien müssen erfüllt sein:
  - ▶ 1. Art der baulichen Nutzung
  - ▶ 2. Maß der baulichen Nutzung
  - ▶ 3. Überbaubare Grundstücksfläche
  - ▶ 4. Verkehrsflächen
- ▶ Können im regulären und beschleunigten Verfahren geändert werden

## Vorhabenbezogene Bebauungspläne

- ▶ Dienen der Umsetzung eines bereits vor der Aufstellung definierten, konkreten Vorhabens
- ▶ Konkrete Planungsziele werden im Voraus durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan vordefiniert
- ▶ Verfahren muss durch Durchführungsvertrag mit Vorhabenträger gesichert werden
- ▶ Können im regulären und beschleunigten Verfahren geändert werden

# Beispiele aus der Gemeinde Hoppegarten:



BE  
"A"

## Teil B Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

- Das Plangebiet wird als Sondergebiet Tiersaubställe gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.
- Es sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck Tiersaubställe dienen. Dies sind insbesondere Probierställe, Ställe sowie Lagergebäude für Futtermittel und Geräte, die dem Nutzungszweck Tiersaubställe zugeordnet werden.
- Es ist ein Wohngebäude mit einer der Betriebsstätte zugeordnete Wohnung zulässig.
- Es ist eine unbeleuchtete Werbeanlage für das Sondergebiet Tiersaubställe zulässig.
- 22 - Nutzung ist für betriebsbedingte Fahrten zulässig.

### 2. Maß der Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16, Abs. 3 BauNVO, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- Grundflächenzahl für Wohnbebauung 0,25 und für Tiersaubställe 0,30
  - Die zulässige Grundfläche der Bebauung darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um höchstens 25 % überschritten werden.
  - Im Plangebiet sind sämtliche Wege und Zufahrten leitend (für Luft und Wasser durchlässig) herzustellen. Eine Betonierung bzw. Asphaltierung von Flächen ist unzulässig.
  - Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Firsthöhe von 7 m. Beleggröße 43,37 m x 20 m x 12 m.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubare Grundstücksfläche sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baugrenze fixiert.
- Die Einführung des Geltungsbereiches ist 15 cm über ÖNG anzusetzen und bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig.

### 4. Gestaltungsregelungen

- Dachgestaltung**  
Folgende Dachformen sind für das Wohngebäude festgelegt:  
Satteldach 50 mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 25°.  
Für die Futterställe (Fütterungställe, Ställe, Futterlöcher und Scheune) der Tiersaubställe sind Satteldächer 50 mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 25° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 25° zulässig.
- Für die unbeleuchtete Werbeanlage des Sondergebietes Tiersaubställe ist eine Anzeigefläche von 4,0 m x 4,0 m zulässig.

### 5. Grünordnerische Festsetzungen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 10, 20 und 25, Abs. 1a)

- Im Geltungsbereich ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 1 Laubbauer der Planzettel zu pflanzen.
- Die an den westlichen und nördlichen Grenzen des Geltungsbereiches als private Grünfläche festgesetzten Pflanzbereiche sind mit einheimischen Gräsern, Sträuchern und Rasen zu bepflanzen, z.B. Wäide, Eichenreine und Hanfbäume sowie Sträucher, entsprechend Pflanzliste (je 1/3 zu bepflanzen, auf 1/3 der Fläche ist Rasen zu säen).

### 6. Sonstige Festsetzungen

- Das von den Dachflächen und Anlagen anfallende Niederschlagswasser muß im Plangebiet gebunden werden (§ 54 Abs. 4 BldgVO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB). Eine Versickerung in den als private Grünflächen festgesetzten Pflanzbereich ist zulässig.
- Pflanzliste:**
- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Bäume:                           | Sträucher:                          |
| Robuste (Fagus sylvatica)        | Fleider (Spirea)                    |
| Winterlinde (Tilia cordata)      | Haselbusch (Corylus avellana)       |
| Hainbuche (Carpinus betulus)     | Weißdorn (Crataegus laevigata)      |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)     | Schlehe (Prunus spinosa)            |
| Sanddorn (Betula pendula)        | Brombeere (Rubus fruticosus)        |
| Spatzthorn (Acer platanoides)    | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| Sonnenhülse (Tilia platyphyllos) |                                     |



# 1.) Arten von Bebauungsplänen


## Textbebauungsplan

- ▶ Wird in der Regel in vereinfachten Aufstellungs- oder Änderungsverfahren angewendet
- ▶ Gutes Instrument zur Änderung von Bestandsplänen
- ▶ Eine Planzeichnung ist hier nicht erforderlich, da alle Relevanten Regelungsinhalte in textl. Festsetzungen festgesetzt werden
- ▶ Beispiel in Hoppegarten: 1. Änderung Gewerbegebiet 1b (Firma Dascus)

## Einfache Bebauungspläne

- ▶ dienen der Herstellung oder Korrektur städtebaulicher Ordnung, wie alle anderen Planarten
- ▶ Müssen jedoch nicht alle vier Inhalte eines qualifizierten B-Plans regeln
- ▶ z.B. B-Plan, welcher nur Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche regelt

# Beispiele aus der Gemeinde Hoppegarten:



**GEMEINDE  
HOPPEGARTEN**

**TEXT-BEBAUUNGSPLAN**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Gewerbegebiet 1b"**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet 1b" ist ein Textbebauungsplan und wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1106 der Flur 6 der Gemarkung Dahwitz-Hoppegarten.

§ 2 Inhalt der Änderung

Die Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie zur maximal zulässigen Traufhöhe werden geändert:

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt drei. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO und § 2 Abs. 6 BauGB)
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 71,5 m über DHN2016. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Verfahrensvermerke**


- Der Bebauungsplan wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... ortsbekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Hoppegarten, den ...  
Siebert  
Bürgermeister

Hoppegarten, den ...  
Siebert  
Bürgermeister

Hoppegarten, den ...  
Siebert  
Bürgermeister

Übersicht Hoppegarten mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet 1b"



**Hinweise**

- Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 18.10.2004, zul. geändert durch die 3. Satzung zur Änderung vom 05.12.2007.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 15.02.2005.
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.

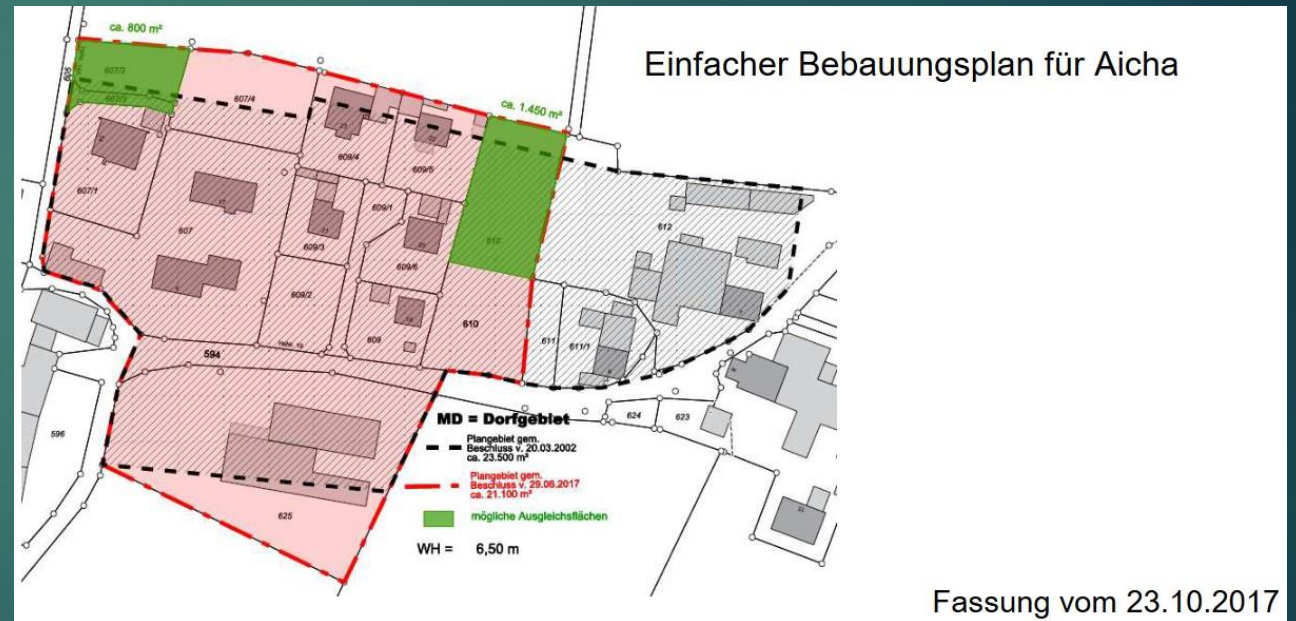
**GEMEINDE Hoppegarten**

BEBAUUNGSPLAN  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet 1b"

SATZUNGSENTWURF  
Stand: Februar 2021

Gemarkung Hoppegarten  
Flurstück 1 - Bauflurstück  
Umschrieb 1  
15368 Hoppegarten

Planbereich  
Hoppegarten Th. Aemts  
Postfach 14  
15247 Berlin



# 2.) Verfahrensarten

## Reguläres Verfahren

- ▶ Enthält die Planungsschritte Aufstellung, frühz. Beteiligung, Offenlage, Satzungsbeschluss
- ▶ Frühz. Beteiligung und Offenlage können / müssen zum Teil mehrfach erfolgen
- ▶ Umweltbericht muss alle erforderlichen schutzbedürftigen Prüfungspunkte / Schutzgüter abhandeln (Artenschutz, Bodenschutz, Klimaschutz etc.)

## Beschleunigtes Verfahren

- ▶ Frühz. Beteiligung kann entfallen, es bleiben Aufstellung, Offenlage und Satzung
- ▶ Ist in mehrfacher Hinsicht an verschiedene, im BauGB festgesetzte Bedingungen gebunden
- ▶ Umweltbericht in Gänze nicht erforderlich, da einzelne Schutzgüter nicht abgeprüft werden müssen (je nach Planungsziel) – Planung im Bestand

# 3. Ausgewählte Grundlagen der Bauleitplanung

- ▶ (...) „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist;“ (...) § 1 Abs. 3 BauGB
- ▶ Grundvoraussetzung jedes verbindlichen Plans ist dabei Erforderlichkeit sowie ein klar definiertes Planungsziel
- ▶ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind grundsätzlich **immer** vorzunehmen
- ▶ Je nach Planinhalt können die vorangegangenen geschilderten Plan- und Verfahrensarten angewendet werden
- ▶ Planverfahren werden in der Regel inhaltlich und zeitlich immer aufwändiger

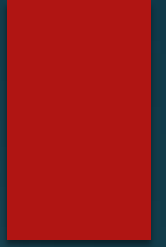
# 4.) Zielvorstellungen der Verwaltung

- ▶ Oberstes Ziel muss aus Sicht der Verwaltung die Sicherung und Ordnung bestehender Strukturen haben
- ▶ Nachverdichtung ist sinnvoll, sollte jedoch nicht weiter vollkommen ungesteuert gem. §§ 34 und 35 BauGB umgesetzt werden
- ▶ Wichtig: es kann nur noch „nachjustiert“ werden
- ▶ Plan- und Verfahrensarten sind immer individuell zu bewerten
- ▶ Ansatz ist nach Einschätzung der Verwaltung in allen drei Ortsteilen sinnvoll, wenn auch in unterschiedlichem Umfang
- ▶ Gem. der Bauanträge 2018-2023 sind die Orts- bzw. Gemeindeteile Hönow (östl. & westl. der Hoppegartener Str.) und Waldesruh besonders betroffen, Münchehofe vereinzelt
- ▶ Birkenstein ist als Gemeindeteil kaum noch städtebaulich regelbar

# 4.) Zielvorstellungen der Verwaltung

- ▶ 1.) Erfassen und sichern der Bestandssituationen
- ▶ 2.) Beeinflussung der Entwicklung für die kommenden 10 – 50 (?) Jahre
- ▶ 3.) Klare Ausweisung von Bereichen, in denen die Nachverdichtung gesteuert (!!!) stattfinden soll
- ▶ 4.) Formulierung von Festsetzungen, in welchem baulichen Maß eine Nachverdichtung stattfinden soll
- ▶ 5.) Flächendeckende Eliminierung von Innen- und Außenbereichssituationen bzw. Präzisierung dieser städtebaulichen Zustände
- ▶ Zeitraum bis Abschluss: nicht kalkulierbar

5.) Zielvorstellungen des Ortsbeirats / der Ortsvorsteher / der Fachausschussvorsitzenden



# 6.) Weiterer Ablauf / Terminkette

## Q1 & Q2 2023

