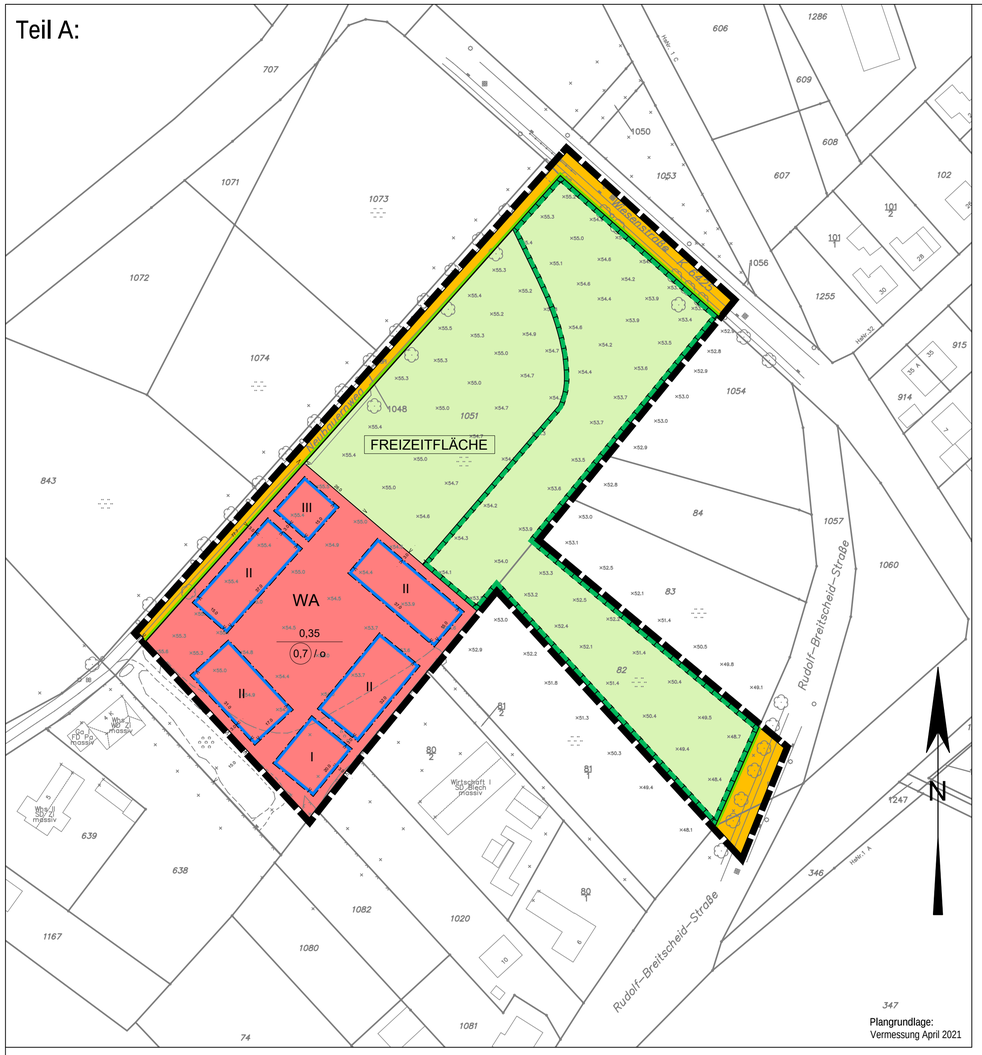
Teil A:



Übersichtsplan 1:10.000

© GeoBasis-DE/LGB/BKG

Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)		Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freizeitfläche"
0,35	Grundflächenzahl (GRZ)		Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ)		Geltungsbereich
III	Zahl der Vollgeschosse		
	Baugrenze		
o	offene Bauweise		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		

Planunterlage

102 / 101/2	Flurstücksgrenze, -nummer	WD	Walmdach
	Laubbaum / Gebüsch, Gehölz	SD	Satteldach
		FD	Flachdach
×54.6	Höhenpunkt	Zi	Ziegel
		Pa	Pappe
	Gebäude, Hausnummer	Whs	Wohnhaus
		Ga	Garage
	Zaun		

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

2. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

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

Grünordnerische Festsetzungen

5. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf 3.100 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume der Liste IV in einem Abstand von 8 x 8 m zu pflanzen. Zwischen den Obstbäumen ist die Einsaat autochthonen Saatgutes vorzusehen. Die Mahd erfolgt zweimal pro Jahr, das Mahdgut ist abzufahren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Auf den übrigen, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine naturnahe Wiese mit autochthonem Saatgut zu entwickeln. Die Mahd erfolgt zweimal pro Jahr, das Mahdgut ist abzufahren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Stellplätze, Fußwege sowie Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 5 % der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste III zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 13 Bäume der Pflanzliste I oder II zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Dachflächen sind außerhalb von technischen Einrichtungen (Ausnahme Photovoltaikpaneele) und Belichtungsflächen in einem Umfang von 1.105 m² extensiv mit einer Sedum- Gras-Schicht auf mindestens 10 cm dicken Bodensubstrat zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ sind auf einer Mindestfläche von 600 m² frei wachsende Gehölzflächen in einer Mindesttiefe von 5,0 m mit Arten der Pflanzliste III anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ ist die Errichtung von Freizeitanlagen mit einer Gesamtfläche von bis zu 500 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzlisten

Pflanzliste I	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
(Bäume 1. Ordnung)	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hochstamm 3 mal verpflanzt,	Sand-Birke	Betula pendula
Stammumfang 16-18 cm	Rot-Buche	Fagus sylvatica
in 100 cm Höhe	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Trauben-Eiche	Quercus petraea
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Pflanzliste II	Eberesche	Sorbus aucuparia
(Bäume 2./3. Ordnung)	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hochstamm 3 mal verpflanzt,	Feldahorn	Acer campestre
Stammumfang 16-18 cm	Hainbuche	Carpinus betulus
in 100 cm Höhe	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
	Wild-Birne	Pyrus pyraster agg.
	Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Pflanzliste III (Sträucher)	Berberitze	Berberis vulgaris
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hunds-Rose	Rosa canina
	Weinrose	Rosa rubiginosa
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Pflanzliste IV	Wild-Birne	Pyrus pyraster agg.
(Bäume 2./3. Ordnung)	Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Hochstamm 3 mal verpflanzt,	*Kultursorten von Apfel, Birne, Kirsche*	
Stammumfang 16-18 cm		
in 100 cm Höhe		

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Satzungen

Baumschutzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz vom 11.11.2022.

Stellplatzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 15.02.2005.

Spielplatzsatzung, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über Kinderspielplätze in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 15.02.2005.

Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 10.04.2014.

Verfahrensvermerke

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

Hoppegarten, den

.....
Der Bürgermeister Siegel

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den

.....
Der Bürgermeister Siegel

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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hoppegarten, den

.....
Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom XX.XX.20XX 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

Gemeinde Hoppegarten
Bebauungsplan "Neubauernweg"

Stand: Entwurf, Januar 2023

Geltungsbereich: Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 6, Flurstücke 82 sowie Teilflächen von 1048, 1051, 1057 & 1251

Auftraggeber: Lieber Zusammen GmbH Brandenburgische Straße 48 15566 Schöneiche bei Berlin	Auftragnehmer: Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE) Oranienplatz 5 10999 Berlin
Bearbeitung/Zeichnung: PFE	Datum: 18.01.2023

Maßstab 1:1.000 — 0 5 10 20 50 100 m