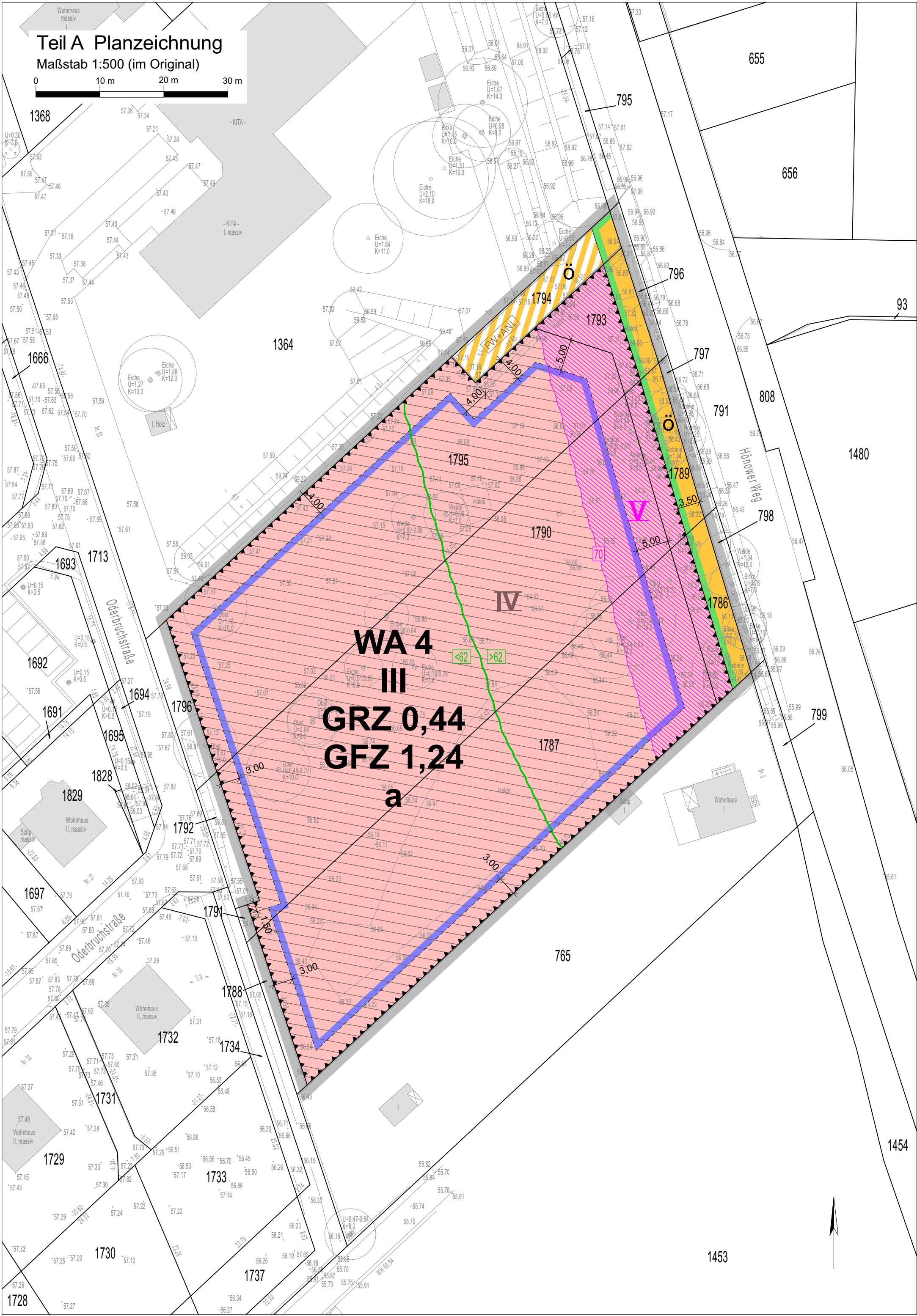




Teil B Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des am 10.07.2017 als Satzung beschlossenen und am 20.07.2017 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten, Ausgabe 08/2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, 2. Änderung außer Kraft.

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Im Baugebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

Im Baugebiet WA 4 ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung von Gebäuden mit seitlichen Grenzabständen zulässig, deren Gebäuseseiten eine Länge von 71,50 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 71,50 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäuseseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

3 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Im Baugebiet WA 4 sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4 Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Im Baugebiet WA 4 sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen oder Balkone) ohne Schall abschirmende Maßnahmen unzulässig.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

4.1 Außenwohnbereiche

Im Baugebiet WA 4 müssen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen im Sinne von § 2 Abs. 5 und § 47 BbgBO (Aufenthaltsräume) Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume sind nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach

DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

4.3 Schlafräume

Im Baugebiet WA 4 sind alle Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109:2018 zu berücksichtigen.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

5 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO]

Auf den überbaubaren Grundstückflächen des Baugebietes WA 4 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss in Form eines Mansarddaches auszubilden.

Davon abweichend dürfen vor die Fassade hervortretende Gebäudeteile auch als Giebel mit Satteldach über dem obersten Vollgeschoss ausgebildet werden. Dabei darf der Firstpunkt des Giebels den Firstpunkt des Mansarddaches nicht überschreiten.

6 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

6.1 Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im Abschnitt der Grenzen zu den Flurstücken 1792 und 1796 zugleich Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oderbruchstraße).

6.2 Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Im Baugebiet WA 4 ist für die Herstellung von Stellplätzen und von nicht für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge bestimmten Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der am 19.06.2023 beschlossenen Fassung.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der am 12.11.2022 in Kraft getretenen Fassung und
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten (Niederschlagswassersatzung) in der am 11.04.2014 in Kraft getretenen Fassung.

Hinweise (ohne Normcharakter)

Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.

Denkmalschutzhinweis

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da ein Vorhanden-sein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

- Der Schutz von Denkmälern ist gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und / oder Funde (Steinsetzungen, Fundamente, Verfübungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Die entdeckten Funde sind ablieferungs-pflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens - zu seinen Lasten - nach Maßgabe der § 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeigneten archäologischen Fachpersonal sicherzustellen.
- Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

Kartengrundlage

Katasterbestand: 13.02.2023
Stand örtliche Aufnahme: Februar 2023
Höhensystem: DHHN2016
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Ulrich Borschel und Dipl.-Ing.(FH) Ralph Ortloff
Fichtestraße 124
15745 Wildau

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Dahwitz-Hoppegarten, Flur 7, Flurstücke 1786, 1787, 1789, 1790, 1793, 1794, 1795

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,44 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,24 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ö öffentliche Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

FW+ANL Feuerwehr- und Anliegerzufahrt

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesim-missionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung Bereiche äquivalente Dauer-schallpegel i.V.m. Textfestsetzung 4.1

Festsetzung Lärmpegelbereiche i.V.m. Textfestsetzung 4.2

5,00 Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

90 Winkelbezeichnung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

vorhandener Gebäudebestand

— Einfriedungen (Bestand)

— Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)

○ Einzelbaum (Bestand)

— Flurstücksgrenze (Bestand)

1790 Flurstücksnummer

— Nordpfeil

Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungs-relevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hoppegarten, den

.....
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den

.....
Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Nr. ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hoppegarten, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Hoppegarten



3. Änderung Bebauungsplan Gartenstadt Neu-Birkenstein



Übersichtsplan (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburg Viewer, Download vom 29.03.2023 -

Bereich 2. Änderung

3. Änderung im Bereich 2. Änderung

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Hoppegarten
Fachbereich I, Stadtplanung
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten
Tel. 03342-393219

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Moltzstraße 59
10777 Berlin
Tel.: 030-36412790

Entwurf

Entwurf - noch nicht rechtsverbindlich

Planungsstand: 30. Juni 2023