



GEMEINDE HOPPEGARTEN

BEBAUUNGSPLAN "Rennbahnquartier am Bollensdorfer Weg"



(TEIL A)

(TEIL B) Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundfläche von 6.400 m² sowie deren Überschreitung im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO von 4.200 m² zulässig. Weiterhin ist eine Geschossfläche von 24.100 m² zulässig. In den Mischgebieten ist eine Grundfläche von 9.950 m² sowie deren Überschreitung im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO von 3.500 m² zulässig. Weiterhin ist eine Geschossfläche von 49.500 m² zulässig.
- Die Höhenangaben der max. Firsthöhen beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 2016 und das Lage-system ETRS 89.
- Die durch Planschrieb festgesetzten max. Firsthöhen dürfen durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Gleiches gilt für technische Aufbauten (z.B. Wärmepumpen, Treppenträume, Aufzugüberfahrten) auf bis zu 10 % der Dachflächen je Gebäude in den WA 1 - 6 und MI 1, 3 - 5. Im MI 2 und 6 ist eine Überschreitung von bis zu 2 m auf bis zu 20 % der Dachflächen je Gebäude zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den WA und den MI 1 - 5 beträgt die max. Gebäudelänge 65 m. Die max. Gebäudekantenlänge beträgt:
 - in allen WA und den MI 1, 3, 4 und 5: 35 m,
 - im MI 2: 51 m,
 - im MI 6: 90 m.
 - in der Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Parkhaus) 101 m. Eine neue Gebäudekante entsteht durch einen Vor- und Rücksprung von mindestens 2 m oder einen Gebäudewinkel von mind. 35°. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" ist ein Parkhaus mit einer Grundfläche von bis zu 3.400 m², von bis zu 490 Stellplätzen sowie einer maximalen Firsthöhe von 59,5 m üDHHN 2016 zulässig. Weiterhin zulässig sind Zu- bzw. Abfahrten des Parkhauses, Flächen für Rettungskräfte, Fußwege, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Niederschlagsversickerung und Pflanzungen aller Art.
- Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Balkone, Vordächer sowie Luft- und Belichtungsschächte um bis zu 2 m in Baugebieten überschritten werden. Ein Mindestabstand von 1 m zu Verkehrsflächen ist einzuhalten. Für Vordächer dürfen im MI 6 die nördlichen Baugrenzen auf bis zu 15 % der Gebäudelänge um bis zu 1,5 m auf die private Verkehrsfläche überschritten werden.
- Auf privaten Grünflächen ohne Zweckbindung sind Niederschlagsversickerungsanlagen aller Art, Pflanzungen aller Art und Fußwege zulässig.
- Stellplätze, Fuß- und Radwege in Bauflächen sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 10 %, Schotterrassen, Laufgrünsteine, Fahrschienen mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Stellplätze in privaten Straßenverkehrsflächen.
- Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Geltungsbereich durch die Grundstückseigentümer zu versickern.
- Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen nach §19 Abs.4 BauNVO genutzten Baugebietsflächen sind zu mindestens 5 % mit Gehölzen der Pflanzliste III zu bepflanzen, Flächen nach Festsetzung 13 sind davon ausgenommen.
- Auf je angefangene 500 m² Freifläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste I oder II zu pflanzen.
- An den festgesetzten Stellen ist ein Baum der Pflanzliste I oder II zu pflanzen.
- Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) sind mindestens drei Reihen mit Arten der Pflanzliste III zu pflanzen.
- An den gekennzeichneten Stellen ist der vorhandene Baum zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste I nachzupflanzen.
- Auf den festgesetzten Flächen zur Bindung von Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) sind die entsprechend eingetragenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzliste I innerhalb des Bebauungsplan-gebietes nachzupflanzen.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses sind außerhalb von technischen Einrichtungen (Ausnahme Paneele zur solaren Energiegewinnung), erforderlichen Kies- und Plattenstreifen sowie Belichtungsflächen extensiv zu begrünen.
- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
 mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Hinweise

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 07.11.2022.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 19.06.2023.
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über Kinderspielplätze vom 15.02.2005.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.
- Die der Festsetzung 17 zugrunde liegende DIN-Vorschrift kann bei der Gemeindeverwaltung Hoppegarten im Fachbereich III, Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten, während der Dienststunden eingesehen werden.
- Die geplanten Straßenoberflächen liegen zwischen etwa 45,6 m und 46,3 m über NNH im DHHN2016.



Übersicht Hoppegarten mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bollensdorfer Weg / B 1/5"

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 ... Siebert Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ... übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den ... Siebert Bürgermeister

- 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 ... Siebert Bürgermeister

GEMEINDE Hoppegarten

BEBAUUNGSPLAN "Rennbahnquartier am Bollensdorfer Weg"

ENTWURF

Stand: Dez. 2023

Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Hoppegarten
 Fachbereich I - Bau/ Infrastruktur
 Lindenallee 1
 15366 Hoppegarten

Planentwurf:
 Ingenieurbüro Th. Asmus
 Finowstr. 14
 10247 Berlin

Planzeichenerläuterung

Zeichnerische Festsetzungen

- WA1** Allgemeines Wohngebiet (mit Zuordnungszahl) (§ 4 BauNVO)
- MI2** Mischgebiet (mit Zuordnungszahl) (§ 6 BauNVO)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)
- Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Versorgungsfläche Lüftungsanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
- Versorgungsfläche Stromversorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
Max. Firsthöhe (im Höhensystem DHHN 2016 und Lagesystem ETRS 89 (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO))
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO i. V. m. § 2 Abs.6 BbgBO)
- a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 und 22 Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Einzelbaumpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Einzelbaumerhaltung (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- C** Zuordnungspunkt zu Festsetzung 17
- Geltungsbereich des B-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Plangrundlage

- 84** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 45.65** Höhenmaßpunkt in Meter
- Laubbaum (Erhalt), Laubbaum (Fällung)
- Nadelbaum (Erhalt)
- Böschung
- Bestandsgebäude außerhalb Geltungsbereich (mit Hausnummer)
- Rückbau (im Geltungsbereich)
- Befestigte Flächen
- Parkplatzflächen
- Einfriedung
- Rampe
- Zahl der Vollgeschosse
- FH Firsthöhe
- WH Wandhöhe
- OKFF Oberkante Fertigfußboden
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- T Traufe
- KD Kanaldeckel
- A Asphalt
- B Beton
- VP Verbundpflaster
- BPI Betonplatten unbefestigt
- ub
- Sonstiges**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Pflanzenlisten

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Katastervermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 10. Mai 2022 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, den ... J. Robert, Vermesser, ÖbVI