

Gemeinde Hoppegarten

OT Hönow

Bebauungsplan "Siedlungserweiterung Hönow"

Änderung für den Teilbereich Grünanlage Erpeweg / Kalkseestraße

- Begründung -

Stand: Entwurf, Oktober 2023

Gemarkung Hönow

Flur 2

Flurstück 2585

Auftraggeber

Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Auftragnehmer

Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Inhalt und Begründung der Änderung	5
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	6
6.	Verfahren	9
7.	Flächenbilanz	9
8.	Rechtsgrundlagen.....	9
Anhang A	Planzeichnung (Auszug) des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ in der Fassung der 2. Änderung (August 2005).....	10
Anhang B	Textfestsetzungen (Auszug) des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ in der Fassung der 2. Änderung.....	11

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ für den Teilbereich Erpeweg / Kalkseestraße (Flurstück 2585, Flur 2, Gemarkung Hönow) zu ändern.

Auslöser für das Änderungsverfahren ist die geplante Umwidmung der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Siedlungserweiterung Hönow" festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlage für öffentliche Zwecke" und öffentliche Parkfläche (Parkplatz) in öffentliche Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" auf dem Flurstück 2585. Das gemeindeeigene Grundstück besitzt eine Größe von 3.225 qm, wovon die Hälfte als Grünfläche "Naturlehrpfad", ein Viertel als Grünfläche "Sport- / Spielplatz" und ein Viertel als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll. Der Änderungsbereich grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen "Kalkseestraße" und "Erpeweg", einen Fußweg sowie eine öffentliche Parkanlage.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ liegt in der genehmigten Fassung vom 04.03.2005 mit Änderungen in mehreren Teilbereichen vor. Die 2. Änderung von August 2005 betrifft den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Für die Änderung des Bebauungsplans soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Es handelt sich bei der Änderung um die geringfügige Anpassung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden kann. Die festzusetzende Grundfläche des Änderungsbereiches liegt deutlich unter 20.000 m², weshalb gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch ohne Vorprüfung des Einzelfalls möglich ist. Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von 4 Wochen gegeben.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten im Bereich der Siedlung Hönow-Süd südlich der Landesstraße 33 (Altlandsberger Chaussee) und der Neuenhagener Chaussee. Das Plangebiet besitzt Anschluss an den ÖPNV durch die U-Bahnhaltestelle Hönow der Linie U5 in ca. 1 km Entfernung und ist durch Anschluss an die BAB10 gut 2 km Entfernung hervorragend angebunden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2858 der Flur 2 in der Gemarkung Hönow. Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“.

Die Fläche stellt sich überwiegend als ruderale Wiese dar, die im Umfeld des Containers regelmäßig gemäht wird. Die Fläche ist nicht bebaut, lediglich ein mobiler Container, der für Kinder- und Jugendarbeit genutzt wird, ist aufgestellt. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden. Im südlichen Teil der Fläche befinden sich Teile einer Baum- und Strauchfläche.

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch einen öffentlichen Fußweg (Flurstück 1764), im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche des Erpewegs (Flurstück 2584), im Süden durch eine Parkanlage (Flurstück 2586) und im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kalkseestraße (Flurstück 2289).

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst eine Größe von 83 ha. Der Änderungsbereich liegt zentral innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes und umfasst eine Fläche von 3.225 qm.

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

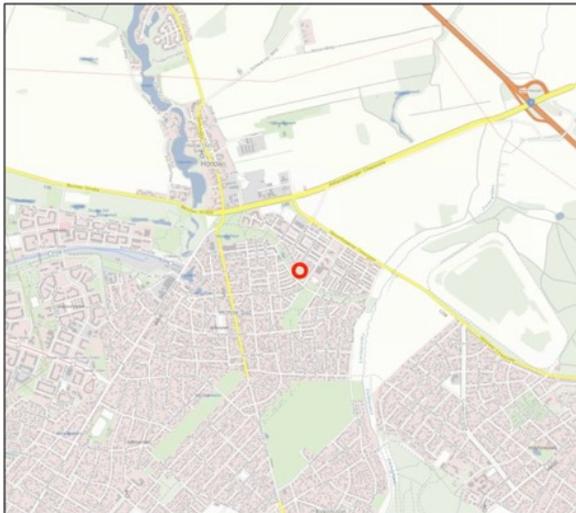


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs, Topografische Karte TK10, (c) GeoBasis DE/LBG

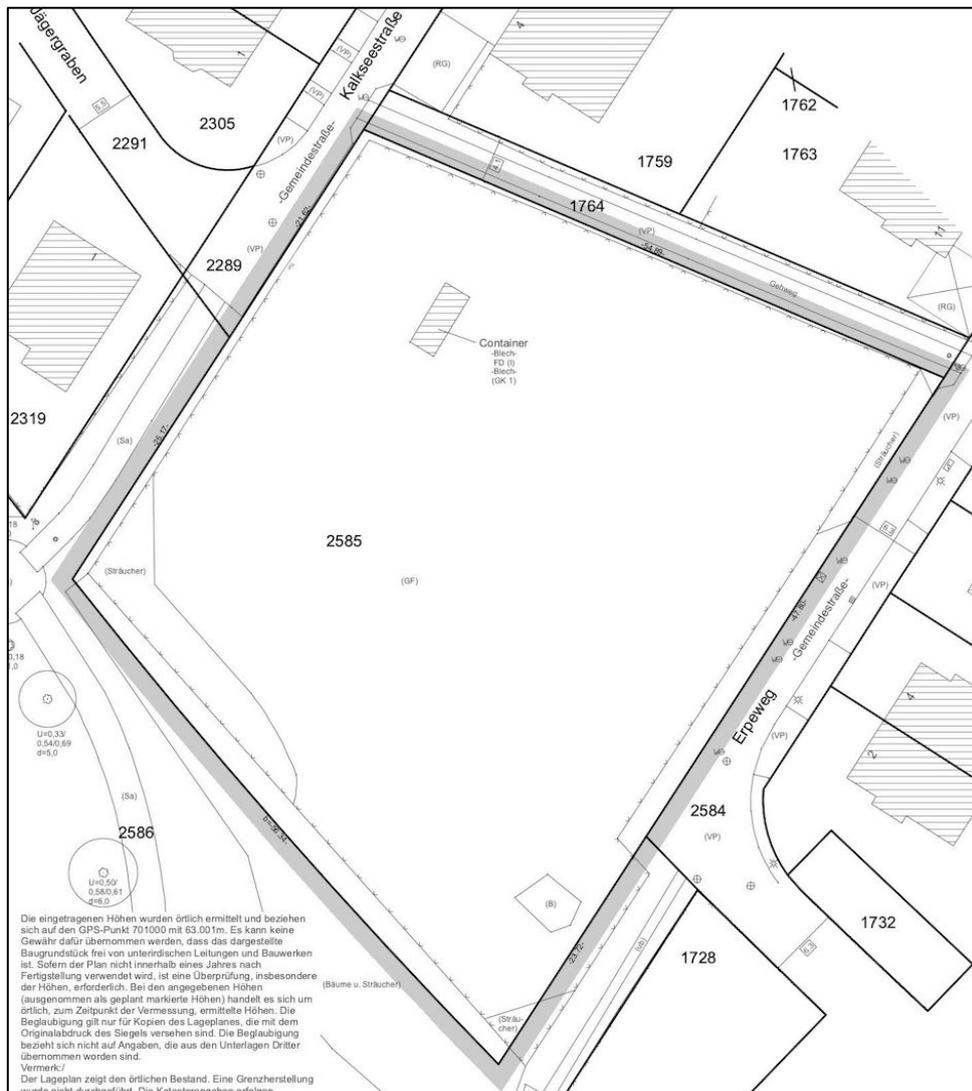


Abb. 2: Geltungsbereich



Abb. 3: Lage des Änderungsbereich innerhalb des BP "Siedlungserweiterung Hönow"

3. Inhalt und Begründung der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ in Fassung der 2. Änderung von August 2005 setzt für den Geltungsbereich der Änderung (Flurstück 2585) Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlage öffentliche Zwecke" sowie öffentliche Parkfläche (Parkplatz) mit einer GRZ von 0,6 und einer das komplette Baufeld umfassenden Baugrenze fest. Zusätzlich wird für das betreffende Baufeld Nr. 25.5 folgende Textfestsetzung getroffen: *"Das Baufeld 25.5 wird als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 für die Errichtung öffentlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht unter 3,5t festgesetzt."* Es gelten die allgemeinen Textfestsetzungen TF 1.1, 1.2 und 1.3, die grünordnerischen sowie die gestalterischen Festsetzungen.

Der Bedarf an den ursprünglich geplanten zusätzlichen Stellplätzen für Besucher der angrenzenden Wohngebiete ist nicht mehr gegeben. Die Festsetzung der öffentlichen Parkfläche erfolgte im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes, wurde aber nie umgesetzt. Der Bedarf an Stellplätzen kann an anderer Stelle in der Umgebung gedeckt werden. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Hoppegarten die Fläche für Bildungszwecke und Sport für Kinder und Jugendliche zu nutzen. Hier ist eine Nutzung durch Vereine sowie die in räumlicher Nähe liegenden Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen. Die insgesamt 3.225 qm große Plangebietsfläche soll in 3 Teilbereiche aufgeteilt werden.

Rund die Hälfte der Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturlehrpfad" festgesetzt mit einer Größe von 1.786 qm festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturlehrpfad" der naturkundlichen Bildung von Kindern und Jugendlichen dient. Zulässig sind die Anlage von unversiegelten Wegen, das Aufstellen von Informationstafeln sowie Sitzmöbeln und die Anlage von Lebensräumen für Tiere.

Ein weiteres Viertel des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Sportplatz auf einer Fläche von 744 qm ausgewiesen. Auf der Fläche ist je nach Bedarf die Anlage

eines Spielplatzes und / oder Bolzplatzes bzw. einer kleineren Sportanlage geplant. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche nicht geplant.

Das nordwestliche Drittel des Plangebietes mit 695 qm wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Die Grundfläche baulicher Anlagen wird auf 150 qm beschränkt. Die Grundfläche um bis zu 50 % für Nebenanlagen (u.a. notwendige Stellplätze) überschritten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über ein Baufenster mittels Baugrenzen mit einem Abstand von jeweils 3,0 m zu den Baugebietsgrenzen definiert. Es wird die offene Bauweise festgesetzt; bauliche Anlagen sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Geschossigkeit wird auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt.

Mit der Änderung wird der überwiegende Teil der ehemaligen Baufläche für die Errichtung von Stellplätzen nun als Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmungen für die Nutzung durch Kinder und Jugendliche sowie einer ergänzenden baulichen Nutzung in einem Teilbereich ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben darüber hinaus die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow" in der Fassung der 2. Änderung von August 2005 wirksam. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung bedeutend sind vor allem die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Pflanzlisten. Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden im Anhang zu Begründung aufgeführt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Die Umweltprüfung einschließlich der Eingriffsregelung entfällt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Durch die erneute Änderung des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow" i.d.F. der 2. Änderung von August 2005 wird der überwiegende Teil der ehemaligen Baufläche für Gemeinbedarf zur Errichtung öffentlicher Stellplätze mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Der Anteil an Baufläche reduziert sich von 3.225 qm auf 695 qm Gemeinbedarfsfläche. Die maximale Versiegelung beträgt 225 qm (GR 150 qm zzgl. 50% Überschreitung für Nebenanlagen) gegenüber einer ursprünglich möglichen Versiegelung von 1.935 qm bei einer GRZ von 0,6, sofern keine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 berücksichtigt wird.

Artenschutzrechtliche Belange wurden in einer Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH (Stand Juni 2023) untersucht. Dieses Gutachten ist Teil der Planungsunterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Zusammenfassend wird im Kap. 5 Fazit festgestellt:

Der B-Plan „Siedlungserweiterung Hönow“ umfasst im Bereich des Flurstücks 2585 in der Flur 2 der Gemarkung Hönow eine Fläche von ca. 2.827 m². Sie wird von drei Seiten von jüngeren Einfamilien- und Reihenhäusern mit relativ hohem Versiegelungsgrad umrahmt, im Süden schließen eine Baumhecke und ein Grünstreifen mit Kleingewässern an.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebietsgrenzen und der Lage der Untersuchungsfläche innerhalb vorhandener Bebauung kann eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete durch die Umsetzung der Inhalte der B-Planänderung ausgeschlossen werden.

Aktuell befindet sich eine ruderale Wiese mit einer Hecke am Rand auf dem Flurstück, auf Teilflächen findet eine Nutzung für Kinder- und Jugendarbeit statt.

*Es besteht ein eingeschränktes Habitatpotenzial für die Wiese, Hecke und den Komposthaufen für Amphibienarten des FFH-Anhangs IV, insbesondere die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*). Es wird*

empfohlen, eine Erfassung an den beiden westlich gelegenen Gewässern durchzuführen. Knoblauchkrötenlarven sind häufig noch bis in den Sommer hinein im Gewässer zu finden. Bei übersichtlichen Gewässern reicht eine Sichtkontrolle mit Kescher. Bei feuchter Witterung sollte zudem die Wiese mind. 3x nach Amphibien abgesucht werden. Wird die Wiese von streng geschützten Amphibien besiedelt, könnte als vorgezogener Ausgleich z. B. die Habitatqualität im angrenzenden Grünzug durch eine Extensivierung der Pflege und das Anbringen von Barrieren für Hunde und Katzen, einbringen von Reisig- und Steinhäufen auf Teilflächen verbessert werden. Somit kann die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden.

Auf der Offenfläche ist eingeschränkt mit Niststätten von europäischen Brutvogelarten, insbesondere einzelnen Bodenbrütern mit geringem Raumanspruch sowie in der Hecke mit Nischen- und Freibrütern zu rechnen. Die Brutvögel sind demnach potenziell von Verbotverletzungen hinsichtlich der Zerstörung von Niststätten und dem damit verbundenen Verlust an Gelegen oder Jungtieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) betroffen. Die Verbotverletzung kann weitestgehend mit bauzeitlichen Regelungen vermieden werden. Erhebliche Störungen sind aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Damit keine Verschlechterung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von europäischen Brutvögeln eintritt, müsste entweder die Hecke erhalten werden oder bei einer Fällung von Teilen der Hecke die hier brütenden Vogelarten ermittelt und entsprechend der Einschätzung durch den Ornithologen eine CEF-Maßnahme festgelegt werden (z. B. vorgezogene Neupflanzung aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern im engen räumlichen Zusammenhang, Nistkästen).

Mit den genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Eingriff	potenzielle Verbotverletzung	Vermeidung
<p>bauzeitliche Beanspruchung der Wiese als potenzielles Bruthabitat von Bodenbrütern mit geringem Raumananspruch und temporäres Landhabitat von Amphibien</p>	<p>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 für europäische Vogelarten und für Amphibien</p>	<p>Die Niststätten der potenziell betroffenen Bodenbrüter sind nach der Brutzeit nicht mehr geschützt [(MIL, 2021).].</p> <p>V 1_{Art}</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubeginn / Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September) bzw. alternative Bauzeitenregelung (s. u.) <p>V 2_{Art}</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Woche vor Baubeginn / Baufeldfreimachung 2x Kontrolle der Wiese auf Vorkommen von Amphibien durch Feldherpetologen - Sollten Amphibien nachgewiesen werden, sind diese abzusammeln und in geeignete Habitate im Grünzug zu versetzen; werden streng geschützte Arten gefunden, ist der Einsatz von Folienzäunen und Eimerfallen sowie eine Aufwertung von Offenflächen im Grünzug mit der UNB abzustimmen.
<p>Beseitigung / Verlagerung des Komposthaufens, Bebauung der Wiese</p>	<p>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 für streng geschützte Amphibien</p> <p>Streng geschützte Arten Amphibien sind mit geringer Wahrscheinlichkeit betroffen, indem ein Tagesversteck beseitigt wird.</p>	<p>V 3_{Art}</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Komposthaufen ist als Ganzes z. B. in den Bereich neben der Hecke zu verlagern und zu erhalten, er kann auch durch einen Totholz-Reisighaufen ersetzt werden - direkt vor der Verlagerung kontrolliert eine feldherpetologische Fachkraft den Komposthaufen - werden Amphibien oder Reptilien gefunden, sind sie fachgerecht in einem ausreichend großen Behältnis mit Versteckmöglichkeiten zu hältern, bis der Haufen versetzt wurde (max. 2 h, nicht der Sonne aussetzen; bei niedrigen Temperaturen (unter 6°C) die Tiere z. B. in ein kurzes Rohr setzen, das ca. 50 cm unter GOK eingebracht wird, dann locker Erde, Laub, Totholz aufschichten (mind. 60 cm). <p>CEF 1: Werden auf der Wiese streng geschützte Amphibien nachgewiesen, ist ein vorgezogener Ausgleich erforderlich, der z. B. innerhalb des Grünzuges realisiert werden kann (siehe Fazit).</p>
<p>Potentieller zeitweiliger oder dauerhafter Verlust an Gehölzen der Hecke</p>	<p>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 für europäische Vogelarten</p>	<p>Die Niststätten der potenziell betroffenen Nischen- und Freibrüter sind nach der Brutzeit nicht mehr geschützt [(MIL, 2021).].</p> <p>V 4_{Art}</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fällen der Gehölze außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September) <p>Es kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass die Reviere der Brutvögel in der Hecke vollständig in angrenzende Bereiche verlagert werden können. Sie ist entweder zu erhalten oder die derzeitige Struktur ist durch Neupflanzungen mit großen Pflanzqualitäten im räumlichen Zusammenhang vor dem Eingriff auszugleichen (CEF 2).</p>

6. Verfahren

	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu der Planungsabsicht der Gemeinde Groß Kreuz
Offenlage der Planung in der Zeit vom bis einschließlich	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Stand März / April 2020
Mit Email vom	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Stand Februar 2016
	Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren, Abwägung
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Tab. 1: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz.

Flächenkategorie	Fläche *	
	(m ²)	(%)
Fläche für Gemeinbedarf	695	22
Öffentliche Grünfläche	2.530	78
- davon Zweckbestimmung "Naturlehrpfad"	1.786	
- davon Zweckbestimmung Spielplatz / Sportplatz	744	
Geltungsbereich	3.225	100

Tab. 2: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

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

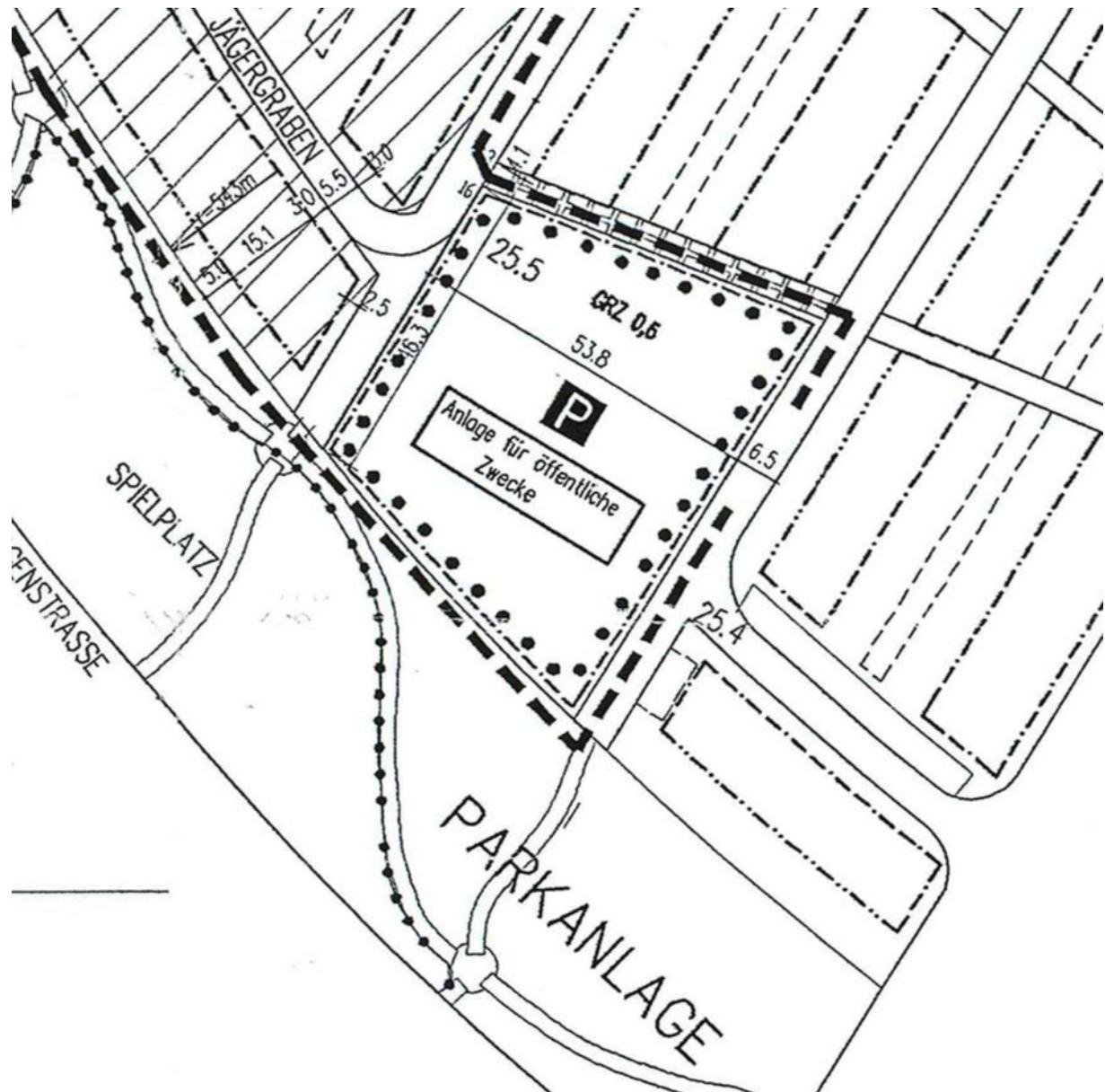
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Anhang A Planzeichnung (Auszug) des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ in der Fassung der 2. Änderung (August 2005)



Anhang B Textfestsetzungen (Auszug) des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ in der Fassung der 2. Änderung

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.8.2005

Allgemein geltende Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- Die baufeldweise festgesetzten Nutzungsziffern setzen mit ihren Angaben zum Nutzungsmaß (GRZ; GFZ) das Nutzungsmaß im entsprechenden Baufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Baufeldes, sofern in den textlichen Festsetzungen zu den Baufeldern keine andere Festlegung getroffen wurde.
- Wird ein Teilungsantrag (gem. § 169 BauGB) gestellt, so bezieht sich die GRZ bzw. GFZ nicht auf das geteilte Grundstück. Erheblich ist vielmehr, dass die Summe aller anrechenbaren Flächen die Zulässigkeit im Gesamtbaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Baufeldes überschritten wäre.

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

1.3 Wärmeversorgung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig. Aus ökologischen Gründen besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmsweise kann 1 Kamin je Wohneinheit zugelassen werden, wenn dieser Kamin eine zusätzliche Feuerstätte ist, die nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

Baufeld **25.5**

- Das Baufeld 25.5 wird als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB für die Errichtung öffentlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht unter 3,5t festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

1. In den öffentlichen Grünflächen der im genehmigten Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ festgesetzten Gesamtfläche sind mindestens 2,5 ha mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Ferner sind in diesen festgesetzten öffentlichen Grünflächen mindestens 600 heimische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. § 9 (1) 25 a BauGB
2. Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste zu gliedern. Die Baumscheiben von einer Mindestgröße von 10 m² sind mit Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder/Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
3. Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m² je 4 Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum sowie Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder / Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
4. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Pflanzliste							
Art		Spezifikation		Art		Spezifikation	
Acer campestre	Feldahorn	II.	(H)	Populus tremula	Espe, Zitterpappel	I.	
Acer platanoides	Spitzahorn	I.		Prunus avium	Vogelkirsche	II.	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.		Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	II.	(S)
Actinidia	Strahlengriffel		(K)	Prunus padus	Traubenkirsche	III.	
Aesculus camea	Rotblühende Kastanie	I.	(S)	Prunus spinosa	Schlehe		
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	I.	(S)	Prunus ssp.	Kirsche / Pflaume	III.	
Akebia quinata	Akebie		(K)	Pyrus ssp.	Birne	III.	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II.		Quercus petraea	Traubeneiche	I.	
Betula pendula	Sandbirke	II.		Quercus robur	Stieleiche	I.	
Campsis radicans	Trompetenblume		(K)	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleiche	I.	(S)
Carpinus betulus	Hainbuche	I.	(H)	Rhamnus frangula	Faulbaum		
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	I.	(S)	Rosa canina	Hundsrose		
Clematis sub.	Waldrebe		(K)	Rosa Hybriden	Kletterrosen		(K)
Comus alba	Weißer Hartriegel			Rosa nitida	Glanzrose		(B)
Comus mas	Kornelkirsche			Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		
Comus sanguinea	Roter Hartriegel			Salix alba	Silberweide	I.	
Corylus avellana	Haselnuß			Salix alba 'Tristis'	Trauerweide	I.	
Corylus colona	Baumhasel	II.	(S)	Salix aurita	Ohrweide		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	III.	(H)	Salix caprea	Salweide		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen			Salix cinerea	Grauweide		
Euonymus fortunei 'Radicans'	Kletterspindelstrauch		(K)	Salix lanata	Wollweide		
Fagus sylvatica	Buche	I.	(H)	Salix purpurea	Purpurweide		
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.		Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide		
Hedera sub.	Efeu		(K)	Salix repens	Kriechweide		
Hippophae rhamnoides	Sanddorn			Salix rosmarinifolia	Lavendelweide		
Humulus lupulus	Hopfen		(K)	Salix viminalis	Korbweide		
Ligustrum vulgare	Liguster		(H)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Lonicera sub.	Geißblatt		(K)	Sorbus aria	Mehlbeere	II.	(S)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche			Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	III.	
Malus sp.	Apfel	III.		Sorbus torminalis	Elsbeere	II.	
Malus sylvestris	Wildapfel	II.		Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'		(B)
Parthenocissus sub.	Wilder Wein		(K)	Tilia cordata	Winterlinde	I.	
Pinus sylvestris	Föhre			Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I.	
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	I.		Tilia tomentosa	Silberlinde	I.	
Polygonum sub.	Knöterich		(K)	Ulmus glabra	Bergulme	I.	
Populus alba	Silberpappel	I.		Ulmus minor	Feldulme	I.	
Populus canadensis	Holzpappel	I.		Ulmus resista	Ulme	I.	
Populus nigra	Schwarzpappel	I.		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	I.		Vitis Hybriden	Echter Wein		(K)
				Wisteria sinensis	Glycine		(K)

Spezifikation			
II.	Ordnung		
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen	(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(K)	Kletterpflanzen	(H)	für geschnittene Hecken geeignete Pflanzen

Gestalterische Festsetzungen

- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbindererlemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.
- Bei deren Überbauung sind Einfahrten und Durchfahrten in den Blockinnenbereich so auszuführen, dass deren lichte Höhe 3,0 m und deren Breite 2,5 m nicht unterschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Hinweise

1. Stellplatzanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO i.V. mit § 43 BbgBO
 - Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Baufeldes nachzuweisen.
 - Für Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und den gewerblichen Bereich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 14.02.2005.
 - Die innerhalb der Baufelder dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorzugsstandorte. Notwendige Stellplätze sind, unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Baufeld, auch auf weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes zulässig.
2. Empfangsanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) grundsätzlich unzulässig.
3. Abfallentsorgung

Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch – Oderland ein Anschluss – und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.
4. Bodendenkmal

Im Bebauungsplangebiet sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleistungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.
5. Regenentwässerung - § 9 (1) 16 BauGB

Die Berechnung der Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der gesamten Siedlungserweiterung festgesetzt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.
6. Entwicklungsziele

Für das Bebauungsplangebiet gelten Entwicklungsziele, die insbesondere Festlegungen zur Befestigung der Stellplätze, zur Errichtung von Garagen, Carports, und Nebenanlagen, zur Einhausung von Müllbehältern, zu Gartenhäusern und Geräteschuppen, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten beinhalten. Diese Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten. Vorhaben oben genannter Art sind nach BauGB §§ 165 – 169 genehmigungspflichtig.