

**Textliche Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
**TF 1.1** Im Baufeld BF 1 sind nur Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.  
 § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB  
**TF 1.2** Im Baufeld BF 2 sind nur Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.  
 § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB  
**TF 1.3** In den Baufeldern BF 3, BF 4 und BF 5 sind nur Wohnungen zulässig.  
 § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB  
**TF 1.4** Im Plangebiet sind die für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.  
 § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB  
**Grundfläche**  
**TF 2** Die zulässige Grundfläche darf in Bezug auf das Plangebiet durch Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 8.950 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
 § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO  
**Höhe baulicher Anlagen**  
**TF 3** Notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 2 m überschreiten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
**Bauweise**  
**TF 4** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO  
**Stellplätze und Garagen**  
**TF 5** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.  
 § 23 Abs. 5 BauNVO  
**Nebenanlagen**  
**TF 6** Entladungen aller Art sind nicht zulässig.  
 § 14 Abs. 1 BauNVO  
**Verkehrflächen**  
**TF 7** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
**TF 8.1** Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Entorgungsunternehmen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**TF 8.2** Die Fläche G ist mit einem Gehecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**Private Grünfläche**  
**TF 9** Innerhalb der privaten Grünfläche sind Bäume zu erhalten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**TF 10** Nicht überdachte, befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Insbesondere bei der Herstellung von Wegen und Verkehrsrum ist eine Materialität mit teilweise Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu verwenden.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**TF 11.1** Je begrenzter 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
**TF 11.2** Je angrenzender 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
**TF 11.3** Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwegs überdachter Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**TF 12.1** In den Baufeldern BF 3 – BF 5 muss das jeweils dritte Vollgeschoss gegenüber der darunter liegenden Fassade straßenseitig in Richtung Neuenhonerweg um mindestens 3,5 m zurückspringen.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO  
**TF 12.2** Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO  
**TF 12.3** Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung (z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht) sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.  
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

**Hinweise**  
**Alltesten**  
 Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAltBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Altlastwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland anzuzeigen.  
**Kampfmittel**  
 Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage eines vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdrachtsflächenkarte.  
**Bodendenkmale**  
 Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen an Bodendenkmätern bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Bei Umsetzung des Vorhabens bedeutet dies, dass ein Bauanzeigungsverfahren nach § 62 BbgBO nicht möglich ist. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland ist im Bauanzeigungsverfahren zu beteiligen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Entlung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 BbgDSchG). Die Bauvorführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.  
**Bauzeitregelung bei der Baueinführung**  
 Um Gelege- und Individuelle bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bepflanzungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.  
**Artenschutzhinweis**  
 Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmeerklärungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).



**Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichteinmissionen**  
 Die Lichteinflüsse des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.  
**Satzungen**  
 Die Niederschlagswasserzusage der Gemeinde Hoppegarten ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten.  
**DIN-Normen**  
 Die im 8-Plan genannten Normen können in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hoppegarten eingesehen werden.  
**Baubauzeitregelung bei der Baueinführung**  
 Um Gelege- und Individuelle bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bepflanzungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.

**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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Offizialkarte ist eindeutig möglich.  
 Neuenhagen bei Berlin, den .....  
 Vermesser  
**Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeindeverwaltung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung begutachtet.  
 Hoppegarten, den .....  
 Bürgermeister  
**Ausfertigung**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.  
 Ausgefertigt Hoppegarten, den .....  
 Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung 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 Ausgabe ..... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Hoppegarten, den .....  
 Bürgermeister  
**Rechtliche Grundlagen**  
 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl./24. Nr. 10, S. ber. Nr. 38) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl./25. Nr. 8)  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
 Planzielerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18. Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23. Nr. 18)

**Planzeichenerkennung**  
**Art der baulichen Nutzung**  
 Vorhabensgrundstück Nutzungsbezeichnung, baufeldbezogen (z. B. Wohnungen), wird durch textliche Festsetzungen konkretisiert  
 § 12 Abs. 3 Satz 3 BauNVO  
**Maß der baulichen Nutzung**  
**GR 550 m<sup>2</sup>** Maximal zulässige Grundfläche, z. B. GR 550 m<sup>2</sup>  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
**GF 1.050 m<sup>2</sup>** Maximal zulässige Geschossfläche, z. B. GF 1.050 m<sup>2</sup>  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
**III** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008), z. B. 3 Vollgeschosse  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
 Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016), z. B. OK 66 m ü. NNH  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 o / a offene / abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO  
 Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO  
**Verkehrflächen**  
 Ein- und Ausfahrbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**Private Grünfläche**  
 Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Fläche, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 Fläche, die mit einem Gehecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 Maßpunkt z. B. Punkt A  
**Plangrundlage**  
 Flurstücksgrenze  
 843 Flurstücksnummer  
 35,36 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)  
 7,5 Längenbemessung in Meter  
 Bestandsgebäude  
 Bestandsbaum  
 Leitung (unterirdisch)  
**Nutzungstabelle**  
**BF3** Baufeldbezeichnung  
**Wohnungen** Art der baulichen Nutzung  
**GR 550 m<sup>2</sup>** Grundfläche  
**GF 1.050 m<sup>2</sup>** Geschossfläche  
**III** Zahl der Vollgeschosse  
**OK 66 m ü. NNH** Höhe baulicher Anlagen  
**o** Bauweise

