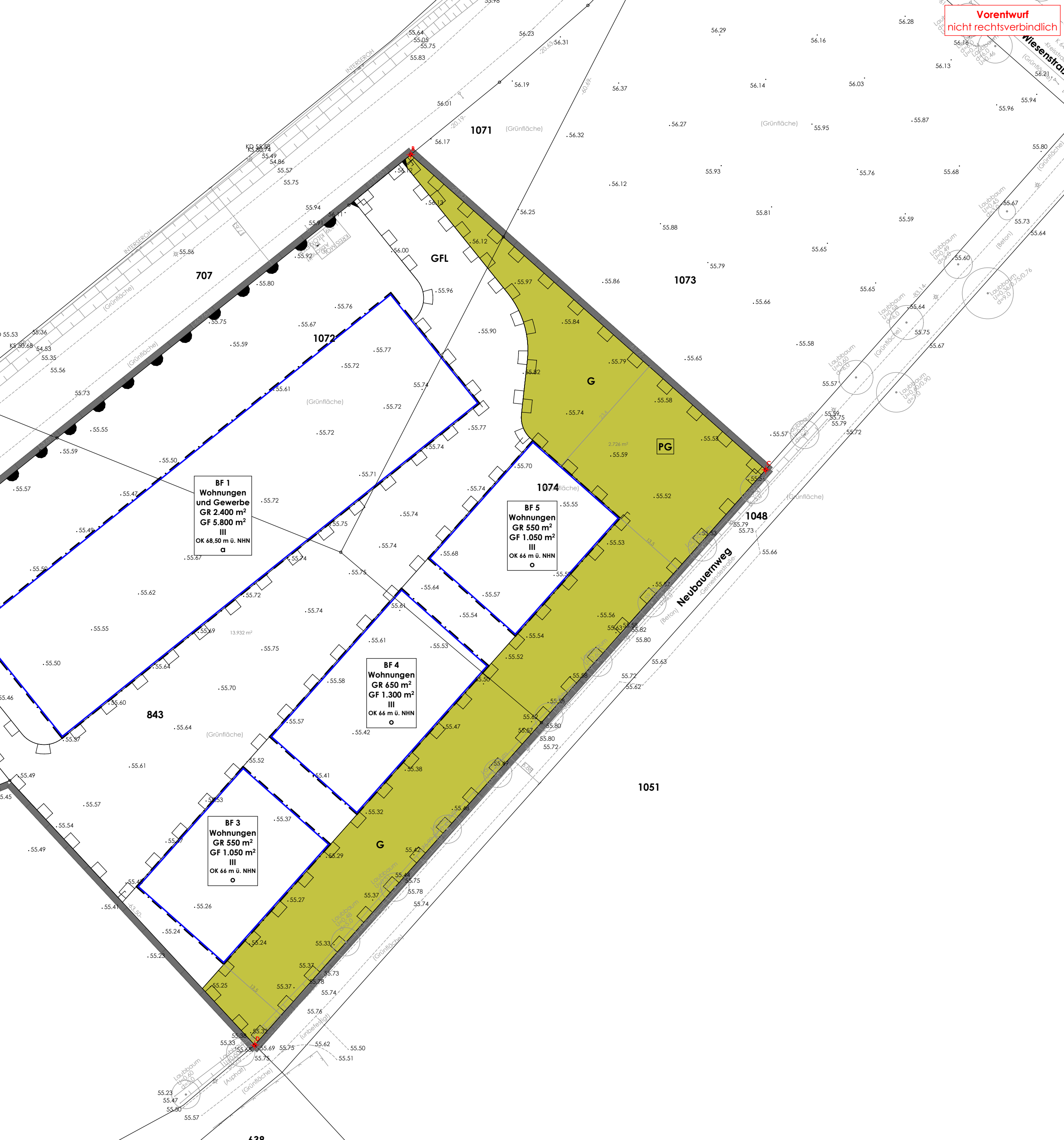
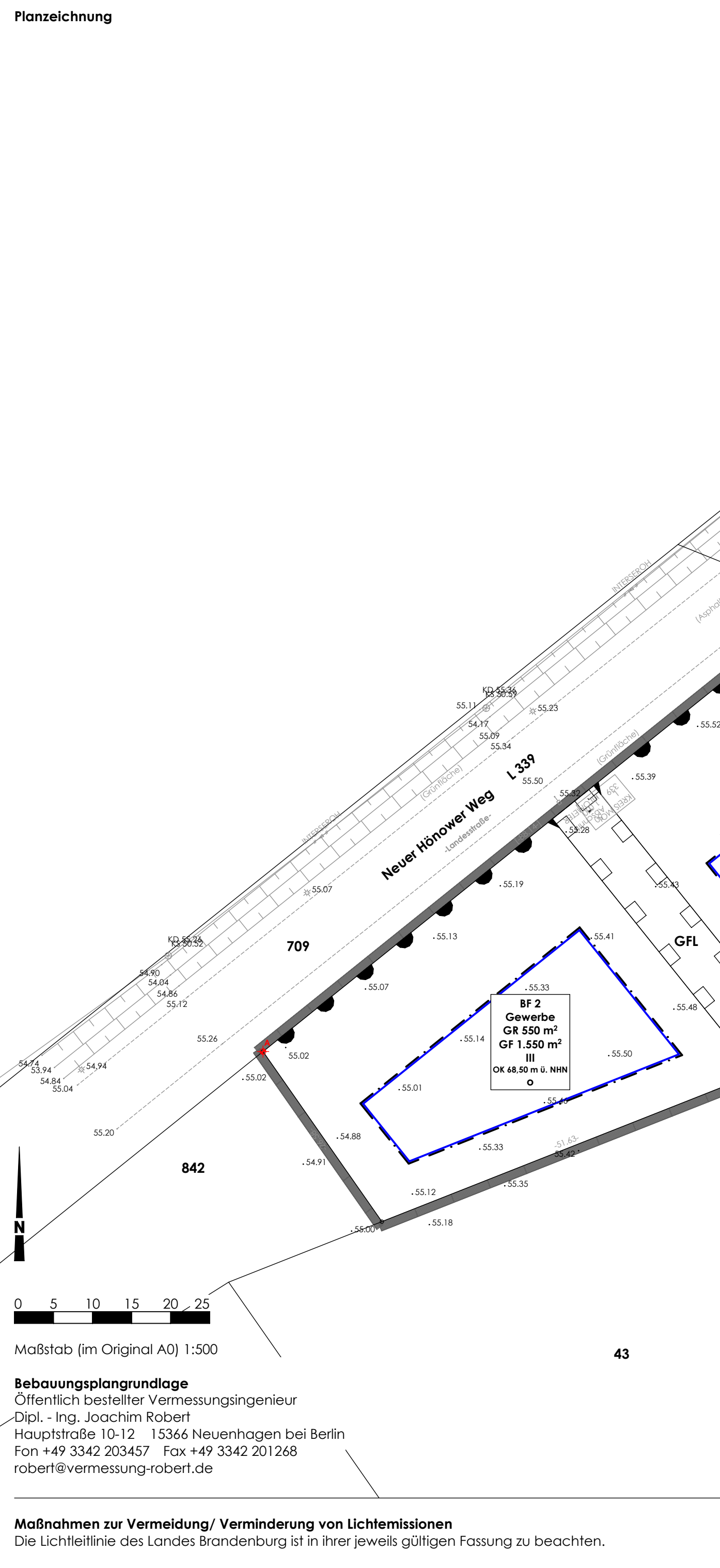


Teilliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
TF 1.1 Im Baufeld BF 1 sind nur Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.
 § 12 Abs. 3 Satz 3 BauGB
TF 1.2 Im Baufeld BF 2 sind nur Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.
 § 12 Abs. 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
GF 2 Die zulässige Grundfläche darf in Bezug auf das Plangebiet durch Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 8.950 m² überschritten werden.
 § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen
TF 3 Höhenzüge Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 2,5 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 BgBO notwendigen Abstandflächen 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 Entfernungen aller Art sind nicht zulässig.
 § 14 Abs. 1 BauNVO
Verkehrsfächen
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 Entsorgungsunternehmen 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 Gehrecht 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 Verkehrsraum ist eine Materialität mit teilweiser Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu verwenden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
TF 11.1 Je begonnener 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, STU 16-18 und mindestens 6 Sträucher in der Mindestqualität H 60, 2xv der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
TF 11.2 Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, STU 16-18 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 durchsetzbarer 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 Neubauerweg um mindestens 3,5 m zu überkriechen.
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BgBO
TF 12.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BgBO
TF 12.3 Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung (z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsell- und Blinklicht) sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 4 BgBO
Hinweise
Allianz
 Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BgAB/BodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde 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 einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
Bodendenkmale
 Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BgBDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BgBDSchG. Bei Umsetzung des Vorhabens bedeutet dies, dass ein Bauantragverfahren nach § 62 BgBDSchG nicht möglich ist. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland ist im Bauantragverfahren und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BgBDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte 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 Gefährdung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BgBDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 BgBDSchG und § 12 BgBDSchG). Die Bausitzführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
Bauzeilenregelung bei der Bauzeilenanordnung
 Um Geleite- und Individuenverluste 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 29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bepflanzungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.
Artschutzhinweis
 Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 130 und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).



Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung
 Wohnungen
 Vorhabengrundstück Nutzungsbezeichnung, baufeldbezogen (z. B. Wohnungen), wird durch textliche Festsetzungen konkretisiert
 § 12 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
GR 550 m² Maximal zulässige Grundfläche, z. B. GR 550 m²
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
GF 1.050 m² Maximal zulässige Geschosfläche, z. B. GF 1.050 m²
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BgBO in der Fassung vom 17. September 2008), z. B. 3 Vollgeschosse
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO
OK 44 m ü. NNH Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhen Null im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016), z. B. OK 44 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
Verkehrsfächen
 Ein- und Ausfahrtbereich § 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
 Fläche, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten ist
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Maßpunkt z. B. Punkt A
Plangrundlage
 Flurstücksnummer
843 Flurstücksnummer
 Geländehöhe in Meter über Normalhöhen Null im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)
 Längenbemessung in Meter
 Bestandsgebäude
 Bestandsbaum
 Leitung (unterirdisch)
Nutzungschablone
BF 3 Baufeldbezeichnung
Wohnungen Art der baulichen Nutzung
GR 550 m² Grundfläche
GF 1.050 m² Geschosfläche
III Zahl der Vollgeschosse
OK 44 m ü. NNH Höhe baulicher Anlagen
o Bauweise
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Höner Weg“
 Gemeinde Hoppegarten
 Vorentwurf
 Dezember 2025
Übersichtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 „Wohn- und Gewerbestandort am Neuen Höner Weg“
 Maßstab (im Original A0) 1:20.000, Plangrundlage: 6. Gebietsänderungsbeschluss d. d. d. 2014
Gemeinde Hoppegarten
 Lindenallee 14 | 15366 Hoppegarten
 Fon +49 3342 393229
 bauei@hoppegarten.de