



**Planzeichenerklärung**

	Hauptgebäude		Gehölzfläche (Bestand)		Pflanzflächen (Sträucher)
	Erschließungsfläche		Baum (Bestand, innerhalb des Geltungsbereiches)		Gaststättenfreibereich
	Stellplätze		Baum (Bestand, außerhalb des Geltungsbereiches)		Geltungsbereich
	Grünfläche		Baum (Anpflanzung)		Bemaßung
	Baugrenze		Fläche für Maßnahmen nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB		Höhenangabe in Meter über NormalNull

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

- 1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - 1.1.1. Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum, gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO)
  - 1.2.1. Im Plangebiet ist eine Gebäudegrundfläche von 3.050 qm zulässig.
  - 1.2.2. Für Stellplätze und Zuwegungen steht eine max. Versiegelungsfläche von 4.900 qm zur Verfügung.
  - 1.2.3. Die insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.900 qm festgesetzt.
  - 1.2.4. Die max. Firsthöhe beträgt 8 m, im Bereich des Getränkemarktes 15 m. Das Nullniveau liegt bei 45,80 m üNN (Oberkante Fußboden).

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

- (§ 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126 ber. S. 404), zuletzt geändert am 18.12.1997 (GVBl. I S. 124))
- 2.1. **Äußere Gestaltung des Hauptgebäudes**
    - 2.1.1. Das Hauptgebäude ist mit einer flachgeneigten sowie extensiv zu begrünenden Dachkonstruktion mit einer Dachneigung von max. 5° zu versehen. Im Bereich des Getränkemarktes sowie über den vorgelagerten Shopflächen werden Satteldachkonstruktionen von max. 35° errichtet. Die Satteldachflächen werden mit roten Dachziegeln eingedeckt. Eingangsüberdachungen sowie untergeordnete Dachflächen werden als geneigte Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von max. 5° ausgeführt.
    - 2.1.2. Die Fassadenfläche wird durch Sockel- und Sturzausbildungen sowie Mauerwerksebenen in Verbundmauerwerk gegliedert. Die Ausfachungsflächen erhalten einen Strukturputz.
    - 2.1.3. Die Schaufenster- und Eingangsanlagen werden als Lochfassade ausgeführt. Gewölbte oder farblich getönte Fensterscheiben, Butzglasscheiben und Glasbausteine sind unzulässig. Gleiches gilt für glasierte Mauerziegel.
  - 2.2. **Werbeanlagen, Abfallbehälter, Einfriedungen, Antennen**
    - 2.2.1. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blinkender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnenmasten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.
    - 2.2.2. Gewerbliche Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und flach (d.h. nicht stärker als 0,15m) an Gebäudewänden im Bereich der Eingänge anzubringen. Ausnahme: zwei innenbeleuchtete Nasenschilder an einem Mast mit einer max. Höhe von 5,5 m und einer max. Gesamtbreite von 4,7 m am auf der Planzeichnung gekennzeichneten Platz.
    - 2.2.3. Für die drei Hauptmieter sind zwei Werbezüge an der Fassade zulässig, für alle anderen einer.
    - 2.2.4. Werbetafeln dürfen die architektonischen Gliederungselemente (Übergänge von verlinkelter Fassade zu Putzfassade) nicht überdecken und sind mit Abstand (mind. 0,25m zu den Putz- bzw. verlinkelten Fassadenbegrenzungen) anzubringen.
    - 2.2.5. Sind mehrere Hinweisschilder an einem Fassadenteil angebracht, so müssen diese in ihrer Art und Gestaltung angepaßt werden.
    - 2.2.6. Einzelbuchstaben werden auf die Fassade gemalt oder sind als aufgesetzte Einzelbuchstaben, die eine Tiefe von 0,15m nicht überschreiten, auszuführen.
  - 2.3. **Sonstiges**
    - 2.3.1. Abfallbehälter sind an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Orten aufzustellen oder blickdicht einzuräumen.
    - 2.3.2. Bauliche Einfriedungen sind unzulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen

1. Die Bodendenkmalpflege des Landkreises Märkisch-Oderland hat mit Schreiben vom 15.08.2000 mitgeteilt, das im Geltungsbereich Bodendenkmale möglich sind.
2. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der kommunalen Denkmalbereichssetzung "Rennbahnanlagen von Dahlwitz-Hoppegarten" vom 06.07.98 und in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmal "Anlage der Vollblutrennbahn (...)".

### 3. Grünordnerische Festsetzungen (Teil B)

- 3.1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
  - 3.1.1. Auf den Pflanzflächen der SPE-Schutzfläche sind im Randbereich zu den Stellplätzen mindestens 4-reihige Sträucher pflanzen. Die SPE-Fläche ist natürlich zu belassen, Pflegemaßnahmen auf die Verkehrs-sicherungspflicht bzw. Maßnahmen im Zusammenhang mit der Grabenunterhaltung zu beschränken.
  - 3.1.2. Wege, PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Pflasterbelägen auszuführen.
  - 3.1.3. Das Niederschlagswasser ist dezentral auf der Fläche oder in Randbereichen zu verrieseln.
  - 3.1.4. Die Beleuchtung der Freiflächen ist so auszuführen, dass Insektenverluste eingeschränkt werden. Dazu ist vorzugsweise eine Nachtabschaltung, ansonsten die Verwendung von Speziallampen vorzusehen.
- 3.2. **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
  - 3.2.1. Der vorhandene Baumbestand ist geschützt. Er darf nur in einem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.
  - 3.2.2. Auf den mindestens 1,5m breiten Grünflächen in den mittig angeordneten Stellplatzblöcken sind flächendeckend Sträucher und je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind wirksam vor Beschädigungen durch Fahrzeuge (Karosserierüberhang) zu schützen.
  - 3.2.3. Die Dachgesamtläche der Gebäude ist mit einem Anteil von ≥ 70 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 3.2.4. Die westlich (außer Rampenbereich) und nördlich gerichteten Fassadenflächen sind mit Fassadenbegrünung abzudecken.
  - 3.2.5. Die festgesetzten Pflanzungen sind in Arten und Qualitäten nach Pflanzenliste vorzunehmen:
 

<b>Laubbäume (in folgenden Arten, Sortenabstimmung bei Ausführung)</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
<b>Sträucher</b>	
westliche und südliche Pflanzflächen (weitere Anpassung nach Verwendungszweck)	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Buonymus europaea	Gemeines Pfaffenhütchen
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
frangula	Faulbaum
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
opulus	Gemeiner Schneeball
<b>östliche Pflanzflächen</b>	
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrose
Rubus spec.	Wild-Beeren
<b>Fassadengrün</b>	
Hedera helix	Efeu (Nord, West)
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein (West)
<b>Gehölzqualitäten</b>	
Die festgesetzten Baumpflanzungen sind als 3 x verpfl. Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen. Sträucher werden in der Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100cm, im Raster von 1 m verwendet. Klettergehölze sind mit einer Mindesthöhe von 80 cm im Abstand von 2 m zu pflanzen.	

### Rechtsgrundlagen

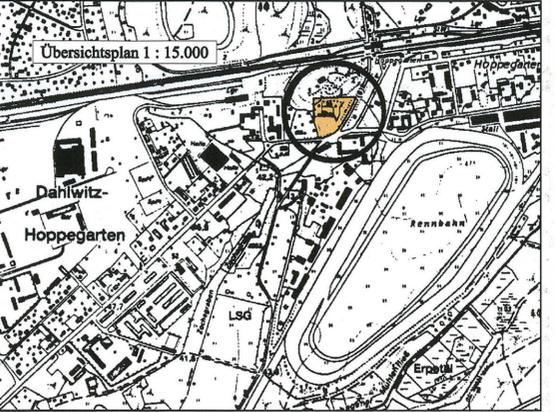
**Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt (BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).**

**Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).**

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126, ber. S. 404), i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82).**

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.01.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Hoppegarten in der Ausgabe 1/2000 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 25.04.2000 beteiligt worden.
3. Die Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB vom 30.05. bis 14.06.2000 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Am 14.06.2000 fand zusätzlich ein Anhörungstermin statt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 17.07.2000 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung bestätigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2000 bis 01.09.2000 während folgender Zeiten Mo., Mi. und Do. von 8<sup>00</sup> bis 15<sup>00</sup>, Di. von 9<sup>00</sup> bis 18<sup>00</sup> und Fr. von 9<sup>00</sup> bis 12<sup>00</sup> Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 20.07.2000 bis 06.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.



8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 

Strausberg, den 12.10.2001

Siegel *J. Veltz* Vermesser
9. Die Gemeindevertretung hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil C), wurde am 18.09.2000 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2000 gebilligt.
11. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil C), wurde am 27.11.2000 geändert und als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.11.2000 geändert und gebilligt.
 

Hoppegarten, den 26.05.2001

Siegel *Andreas Ulmer* Bürgermeister
12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil C), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
 

Strausberg, .....

Landkreis
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.
 

Hoppegarten, .....

Siegel *Andreas Ulmer* Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Ausgabe ..... des Amtsblattes für die Gemeinde Hoppegarten und vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§39 ff BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
 

Hoppegarten, .....

Siegel *Andreas Ulmer* Bürgermeister

**Gemeinde  
Dahlwitz-Hoppegarten**

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
Marktplatz  
Satzung** Datum: 27. November 2000

Maßstab 1 : 500

5 0 5 10 15 20 25 50 m

Gemeinde  
Dahlwitz - Hoppegarten  
Lindenallee 3  
15366 Dahlwitz - Hoppegarten

Vorhabenträger:  
Marktplatz Hoppegarten GmbH  
Gussau 50  
22359 Hamburg

Architektur - Entwurf:  
Mügge & Stiven - Architekten  
Schiffertorstr. 45  
21682 Stade

Vorhaben- und Erschließungsplan:  
Ing.- Büro Thord Asmus  
Hildegheimer Straße 14a  
15366 Neuenhagen b. Berlin