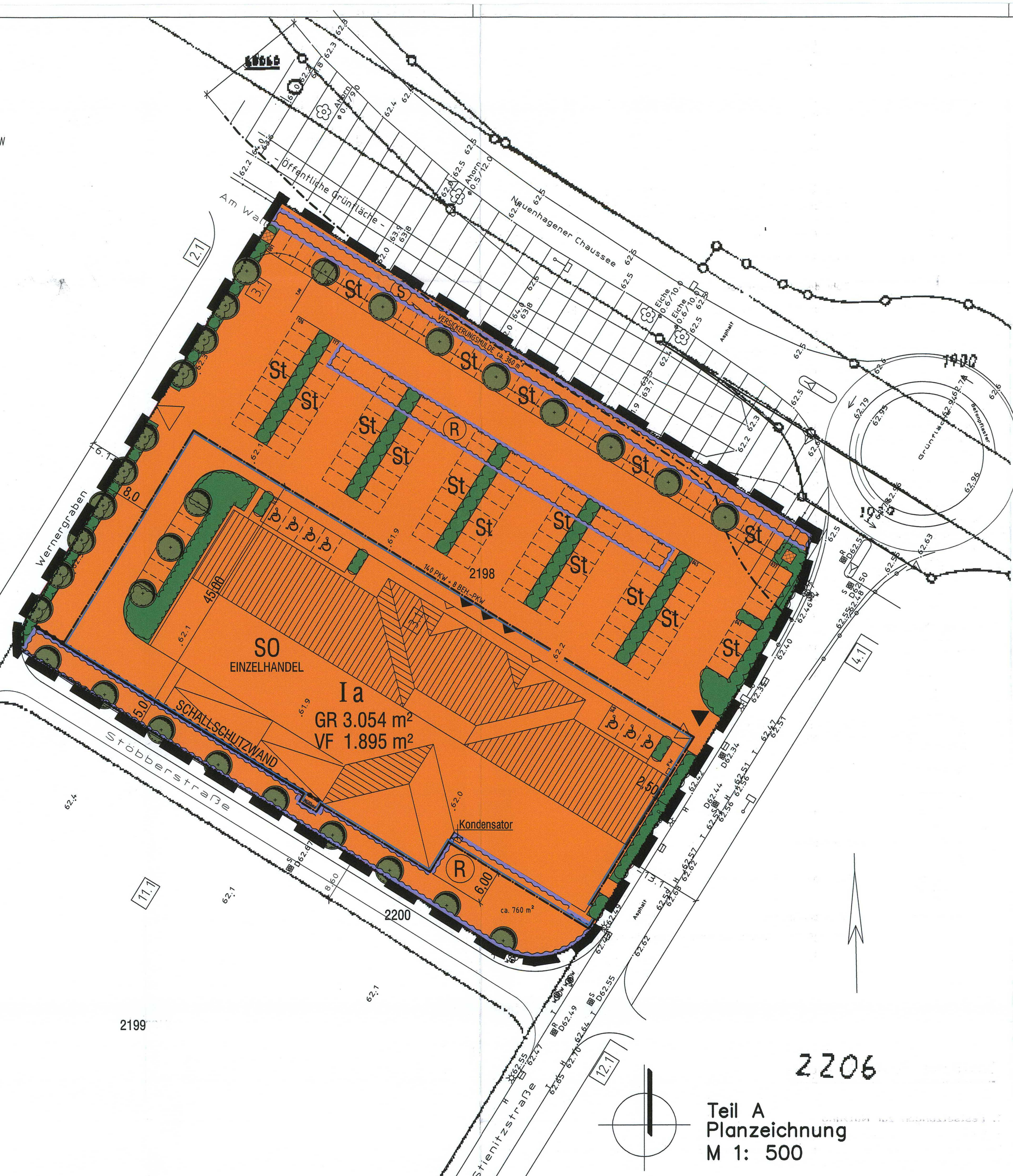


FLURSTÜCK: 2198  
 FLUR: 2  
 GEMARKUNG: Hönow



Teil A  
 Planzeichnung  
 M 1: 500

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes OLG-VerfÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert dr. G. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)  
**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** 2003 gem. Beschluss des Landtages vom 26 Juni 2003  
**Planzeichnungsverordnung (PlanV 90)**- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts i. d. F. d. Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert am 25.03.2002  
**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. S.208), letzte Änderung: GVBl. I 1997 S. 124  
**Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO)** i. d. F. d. Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I S. 154), geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. I S. 298)

Die Genehmigung des am 14.04.05 beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 31.05.05 erteilt.

Strausberg, den 31.05.05

Gemeindegliederung  
 Genehmigungsbehörde

Die Satzung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntgemacht.

Hoppegarten, den 20.06.05

Bürgermeister

**Planzeichenerklärung (nach der PlanV90)**

**1. Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, § 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

**SO EINZELHANDEL** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier : Verkaufseinrichtungen/ Einzelhandel

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 16 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise hier : Baukörperlänge 102 m

**VF 1.895 m²** max. Grundfläche

**I** Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Einfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sickermulde (S) Regenrückhaltebecken, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone 20 m

III. Darstellung ohne Normcharakter

Baukörper lt. Bauantrag

Schallschutzwand  
 gepl. Pylonen (jeweils angrenzend an die nördliche Stellplatzreihe)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Festsetzungen zur Nutzung**

- 1.1) Das Baufeld 3.1 wird als Sondergebiet / Einzelhandel festgesetzt. Vorgesehen sind Einrichtungen mit Sortimenten für die Verbrauchernahe Versorgung, insbesondere Güter des täglichen Bedarfs.
- 1.2) Die abweichende Bauweise sieht eine Gebäudelänge von 102 m vor.
- 1.3) Die Gebäude dürfen die Gebäudehöhe von 12 m über OK Gehweg im Bereich der festgesetzten Zufahrten (62,42 m) nicht überschreiten.
- 1.4) Zur Anbindung an das Straßensystem werden von der Stienitzstraße eine Zufahrt und eine Ausfahrt und zum Wernergraben eine Ausfahrt festgesetzt.
- 1.5) Im Bereich des vom Baufenster überlagerten Sickermuldentisches sind lediglich auskragende Bauteile zulässig.
- 1.6) Der Kondensator hat eine Auskragung von 2,20 m und eine Höhe von 1,30 m. Die Breite beträgt 3,65 m.

**2. Gestalterische Festsetzungen**

- 2.1) Zulässige Dachformen: Sonderdachbauform aus Satteldach tlw. abgewalmt 23–30°. Der Bereich Ansicht als Walmdach ist mit Dachsteinen einzudecken. Giebel sind ebenfalls zulässig.
- 2.2) Die max. zulässige Grundfläche der Hochbauten beträgt 3.054 qm. Die Verkaufsfläche beträgt 1.895 qm.
- 2.3) Werbeanlagen: Werbeanlagen sind außerhalb der Baufenster zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 12 m über OK Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt nicht überschreiten.

**3. Festsetzungen zum Schallschutz**

- 3.1) Die vorgesehene Ladezone wird durch eine Schallschutzwand H=4,25 m über O.K. Fahrbahn der Straße Stöbberstraße Richtung Südwesten abgeschirmt.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

- 4.1) Einfriedungen sind als Hecken oder als offene begrünte Einfriedungen mit Pflanzungen gemäß Pflanzliste herzustellen. Die Kombination mit Maschendraht ist zulässig. § 9 (1) 25 a BauGB
- 4.2) Die unversiegelten Flächen sind ausschließlich mit Pflanzen, Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen bzw. im Bereich der offenen Regenrückhaltung mit Rasen bzw. heimischen Stauden zu begrünen. § 9 (1) 25 BauGB
- 4.3) Die vorhandene Vegetation in den öffentlichen Grünflächen steht unter Bestandsschutz und ist zu erhalten. § 9 (1) 25 b und a BauGB
- 4.4) Stellplätze sind aus Ökopflaster herzustellen. (abzüglich 60 cm umlaufenden, engfügigen Sicherheitsstreifen). § 9 (1) 20 BauGB

ART	SPEZIFIKATION	ART	SPEZIFIKATION
Acer campestre	Feldahorn	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Humulus lupulus	Hopfen
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Actinidia	Strahlengrille	Lonicera sub.	Geißblatt
Aesculus cornuta	Rötliche Kastanie	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenrose
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	Malva sylvestris	Mädehahn
Akalis aquatica	Akalis	Parthenocissus sub.	Wilder Wein
Alnus glutinosa	Alnus	Platanus occidentalis	Wald-Ahorn
Alnus incana	Alnus	Platanus x carolinia	Ahornblättrige Platane
Betula pendula	Birkweide	Populus alba	Weißpappel
Camptotheca	Trametenbaum	Populus nigra	Schwarzpappel
Caprea rubra	Halsbuche	Populus canadensis	Halspappel
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Schubenhahne	Populus nigra 'Italica'	Schwarzpappel
Cornus sub.	Waldrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Waldrose	Sorbus aria	Melrose
Cornus sanguinea	Kornelkirsche	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Corylus avellana	Rot-Haselnuß	Sorbus torminalis	Eberesche
Corylus colurna	Bombus	Symphoricarpos charantii	Haselnuß
Corylus glabra	Engflügeliger Weibstern	Tilia cordata	Tilia
Corylus heterophylla	Rotkehlchen	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Corylus rostrata	Waldmandel	Tilia tomentosa	Winterlinde
Crataegus monogyna	Stachelhülse	Ulmus glabra	Begonie
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Stachelhülse	Ulmus minor	Feldulme
Eucalyptus europaea	Platanenbaum	Ulmus rubra	Ulm
Fagus sylvatica	Kiefernkiefernbaum	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Fragaria vesicaria	Buche	Vitis hybridus	Edler Wein
Fuchsia excelsior	Gewöhnliche Fuchsia	Wisteria sinensis	Silene
Hebe sub.	Ulm		
Populus tremula	Eibe, Zitterpappel		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Prunus domestica 'Prest'	Süßholzbaum		
Prunus padalis	Trubenkirsche		
Prunus spinosa	Schöne		
Quercus petraea	Trupeniche		
Quercus robur	Stieleiche		
Rhamnus frangula	Schlingkirsche		
Robinia pseudoacacia	Feldahorn		
Rosa canina	Hundrose		
Rosa hybridus	Schlingrose		
Rosa nitida	Gartenrose		
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		
Salic alba	Weißerle		
Salic alba 'Tristis'	Tränenweide		
Salic caprea	Grünweide		
Salic cinerea	Silberweide		
Salic glauca	Grünweide		
Salic purpurea	Waldweide		
Salic purpurea 'Nana'	Pappulweide		
Salic repens	Kornelweide		
Salic rosmarinalis	Lavendelweide		
Salic viminalis	Kornelweide		

**HINWEIS**  
 Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 2 BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), 2 Wochen vorher mitzuteilen.  
 Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.  
 Sollten bei den Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder) (Tel.0335/535980) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Bei Entdeckungen gemäß Ziffer 3 ist die Fundstätte für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).  
 Die entdeckten Funde sind ablieferungsspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).  
 Die Bauausführenden sind über diese Auflagen und Hinweise zu belehren.

Hoppegarten, den 05.07.05

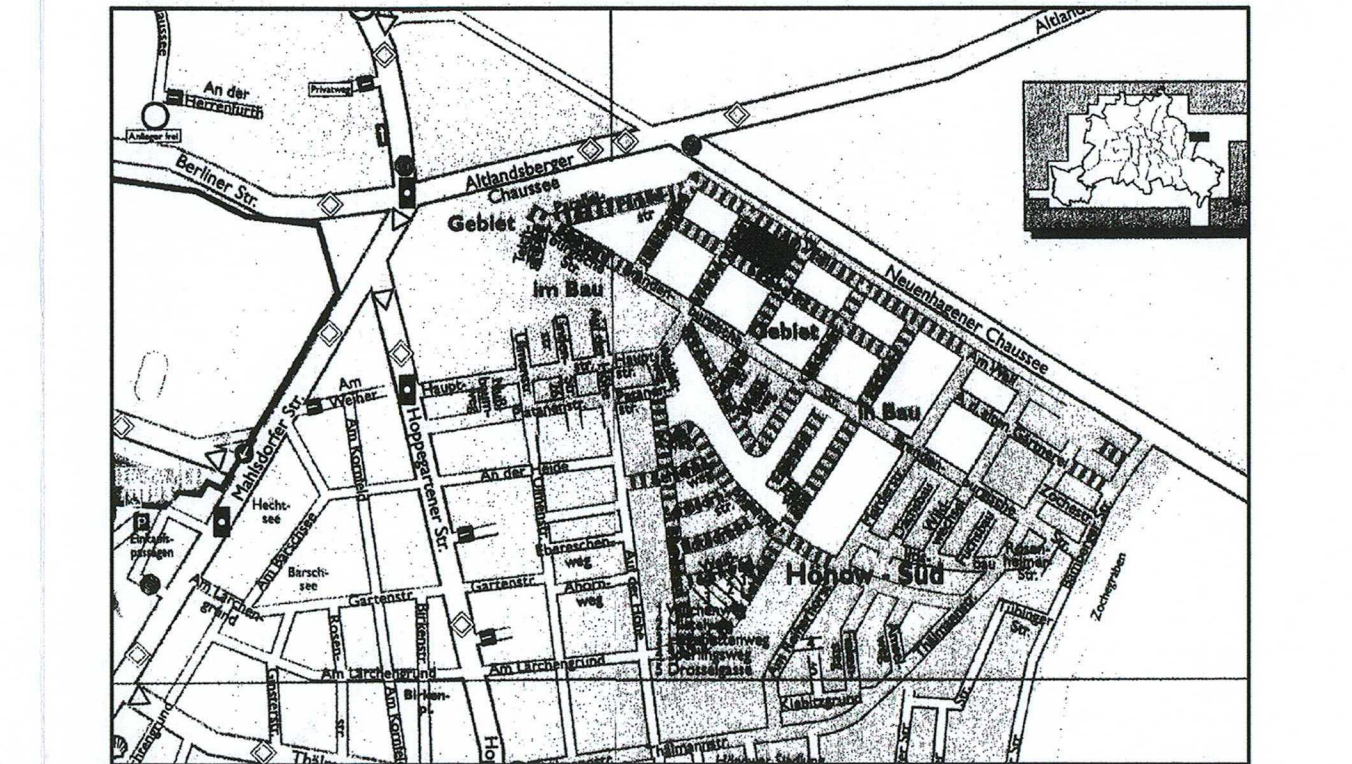
*[Signature]*  
 Bürgermeister

*[Seal: Amtliche Stempel der Gemeinde Hoppegarten und des Landkreises Märkisch-Oderland]*

**Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow" Einzelhandel Baufeld 3.1, Gemeinde Hoppegarten**

Aufgrund des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 8f der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes "Siedlungserweiterung Hönow", Einzelhandel Baufeld 3.1, der Gemeinde Hoppegarten, bestehend aus der Planzeichnung –Teil A– und dem Text –Teil B– erlassen.

**Übersichtskarte ohne Maßstab**



Bearbeitungsstand: 20.08.2004  
 Planverfasser  
 Dipl. Ing. Ernst Potthost, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon 04331-62266

**Verfahrensvermerke**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

Bad Freienwalde, den 22.02.2005

Entworfen und aufgestellt gemäß § 8 und § 9 BauGB und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2003

Den Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.09.03/26.02.04 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.04.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3(2) BauGB fand vom 01.11.2004 bis zum 19.11.2004 statt.  
 Es wurden keine bedenken und Anregungen vorgebracht.

Hoppegarten, den 09.03.05

*[Signature]*  
 Bürgermeister

*[Seal: Amtliche Stempel der Gemeinde Hoppegarten und des Landkreises Märkisch-Oderland]*