

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 haufeldweise 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 ie 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.

Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

 Das Baufeld 23.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 und (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO sind nur im EG - Bereich im Baukörper entlang der

Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

• Im Eereich der Baulinien A' – A – B – B' ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 4 als Höchstmaß.

 Im übrigen Baufenster sind 3 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Am Baulinienabschnitt B` - C sind übertretende Balkone mit einer Tiefe < 1,8 m zulässig.

 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei der Baulinie A - B aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % NOPP der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.

 Das Baufeld 24.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. • Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 u. 3 und § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO sind nur im EG - Bereich im Baukörper entlang der

 Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Maßgebliche Höhe: Baufeld 24.1 – 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Kalkseestraße)

 An den Baulinien A' - H und B' - C sind Balkone mit einer Übertretung der Baulinien bis zu einer Tiefe < 1,8 m zulässig. Die Baugrenze G - F - E - D darf von Balkonen, Loggien und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,8 m überschritten werden. • Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei der Baulinie H - A - B - C aus Gründen der gestalterischen Gliederung

der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50

% der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten. • Im Bereich der Baulinien A – B ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 4 als

• Im Baufeld ist ein Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Es verbindet die Brandenburgische Straße und die Kalkseestraße mit dem Wendehammer am



24.2 und 24.3

 Die Baufelder 24.2 und 24.3 werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Innerhalb der Baufelder 24.2 und 24.3 ist die Errichtung von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern zulässig.

• 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.

Das Baufeld 23.4 wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB darf bei gerundeten Baulinien innenliegend in geraden Segmenten angebaut wer-

· Ala Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen die seitlichen Baugrenzen insoweit überschritten werden, wie es eine rechtwinklige Bebauung erfordert und ein Mindestabstand zum Straßen- bzw. Wegeraum von 3m erhalten bleibt. Zujässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

In dem Baufeld 23.4 sind Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit in einer

3) nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzer

Breite von 6,5 m festgesetzt.

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. Elei 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 zusammenset-

Pflanzliste Acer campest II. (H) Populus tremula Espe, Zitterpappel Acer platanoides . Prunus avium Acer pseudoplatanus Gefüllt blühende Vogelkirsche Prunus avium 'Plena (K) Prunus padus (S) Prunus spinosa Aesculus camea Aesculus hippocastanium Prunus ssp Kirsche / Pflaume (K) Pyrus ssp. Quercus petraea etula pendula Campsis radicans Quercus robur 'Fastigata (H) Rhamnus frangula (S) Rosa canina Carpinus betulus 'Fastigata' Säulenhainbuch (K) Rosa Hybriden Rosa nitida lematis sub. omus mas Rubus fruticosus Comus sanguinea orylus avellana orylus coluna rataegus monogyna Eingriffeliger Weißc (H) Salix caprea uonymus europaea (K) Salix lanata (H) Salix purpurea uonymus fortunei 'Radicar . Salix purpurea 'Na (K) Salix repens Salix rosmarinifolia Hippophae rhamnoide (K) Salix vinimalis (H) Sambucus nigra Humulus lupulus (K) Sorbus aria Sorbus aucuparia III. Sorbus torminalis Lonicera sub. onicera xylosteun Semeine Eberesche Malus sylvestris Partherocissus sub Tilia platyphyllos Platanus x acerifolia Tilia tomentosa (K) Ulmus glabra Ulmus minor Polygonum sub. Populus canadensis Ulmus resista Schwarzpappel Viburnum opulus Vitis Hybriden

(S) nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen

Gestalterische Festsetzungen

- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinderelemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit
- 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).

 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 zu-

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.

. Bodendenkmal

Im Bebauungsplangebiet sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.

. 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 Fo derungen sind zu erfül-

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.

Rechtsgrundlagen - Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2004 (BGBl. I., S. 2141), berichtigt (BGBl. 1998 I., S. 137) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitutionser -

- Bundesbodenschutzgesetz - Brandenburgische Bauordnung

- Baunutzungsverordnung

leichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. I., S. 466) (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBI. I., S. 502) (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003

(GVBl. I., S. 210), geändert am 09.10.2003 (GVBl. I., S. 273)

- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI, 1991 I., \$.08) - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung vom 24.05.2004 (GVBI. I., S. 215) - Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 06.06.1997

- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 20.4.2004 (GVBI. 1/04 S. 106)

Der Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow wurde am 66.12.64 von der Gemeinde als Satzung beschlossen und gemäß § 10 Absatz 2 BauGB am 17.02.2005 genehmigt.

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Entwurf des geänderten Planes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung hat in der Zeit vom 12.09, bis 13.10.05 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während dieser Zeit abgegeben

Aufgestellt entsprechend dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.05.05

werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.05 und 30.08.05 zur Abgabe einer Stellungnahme

aufgefordert worden 4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 1993 und weist die planungsreterunten boulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist bersichtlich der planungsreterunten Bestandteile geometrisch einwondfrei.

Die Übertragung der neuzubildenden Scenzen in de Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bürger sowie die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange am 12.12.05 geprüft. Das Ergebniss ist mitgeteilt worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.14.05 on der Gemeindevertretung

Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung der 2. Änderung der Beograpiselonsatzung wurde mit Verfügung der höheren Verhalbungsbehörd Opp 2.03 R 227/02/06



8. Die 2. Änderung der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigang der 2 Anderung des Bebotungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wöhlend der Diensistunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskuntt zu erhalten ist, sind im Amtsblatt vom 06.04.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverschrifte und von Möngeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingeviesen worden. Die Saitung et aus Gründer von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingeviesen worden.



K:/kd/Hoenow1/CAD/B-PL_HOE_2905a_August 2005_2 Änderung.dwg PLANUNGSPHASE GEMEINDE HOPPEGARTEN

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN BAUFELDER 23.1, 23.4, 24.1, 24.2, 24.3 UND 25.5

DATUM August 2005

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH

1: 1500

KNY & WEBER Architekten KÖPENICKER STRASSE 48/49 10179 BERLIN TEL. 030/278730-0 FAX 030/27873022

PFE Büro für Stadtplanung,-forschung u. -erneuerung WARSCHAUER STR.13 10243 BERLIN

TEL. 030/5891423 FAX 030/5892083

BL.-NR.

BEBAUUNGSPLAN S/W

HN20-100