

Allgemein geltende Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- Die baufeldweise 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 je 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.

2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

Baufeld 14.1

- Das Baufeld wird als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz / -fläche) festgesetzt.
- Zum Immissionsschutz der benachbarten Baufelder werden Abschirmungen in Form einer Wallanlage mit schallmindernder Bepflanzung festgesetzt.

Baufeld 14.2

- Das Baufeld 14.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur im Baukörper entlang der Brandenburgischen Straße im EG - Bereich zulässig
- Im Baukörper entlang der Brandenburgischen Straße sind im 1. OG - 3.OG Wohnnutzungen sowie Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 und 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Büronutzung) zulässig.
- Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Ebeneirdige Garagengeschosse unter Wohngebäuden werden auf die GFZ nicht angerechnet.
- Maßgebliche Höhe: Baufeld 14.2 – 61,75 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Schulstraße)
- An der Baulinie entlang der Brandenburgischen Straße sind übertretende Balkone mit einer Tiefe < 1,8 m zulässig.
- In einer Bautiefe von 12,00 m hinter der Baulinie zur Brandenburgischen Straße sind 3 Geschosse zwingend festgesetzt.
- In einer Bautiefe von 37,00 m hinter der Baulinie zur Brandenburgischen Straße wird die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2 festgesetzt. Im übrigen Baufeld beträgt die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6.
- Im Bereich der Baulinie entlang der Brandenburgischen Straße dürfen Baukörper bis max. 1,5 m zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
- Werden Tiefgaragen nicht unter Gebäuden angeordnet, so sind diese bis 1000 m² zulässig.

Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die öffentliche Grünfläche. In dieser Grünfläche ist ein Kinderspielplatz und eine Spielfläche gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt. Zum Schutz der benachbarten Baufelder wird ein geschlossener Erdwall mit dichter Bepflanzung gemäß Pflanzliste festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

- Der jeweilige Erdwall an den Spielflächen ist wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 50 m² ist mind. ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 14- 16 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind derart mit Sträuchern zu bepflanzen, dass je 1 m² ein Strauch gesetzt wird.
- 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
- Die vorderseitigen Gebäudefassaden, die zur Marderstraße und Schulstraße eine parallele Position einnehmen, sind je 2,5 m Fassade mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. § 9 (1) 25 a BauGB
- Bei 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
- 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
- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Pflanzliste					
Art			Spezifikation		
Acer campestre	Feldahorn	II.	(H)	Populus tremula	Espe, Zitterpappel
Acer platanoides	Spitzahorn	I.		Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.		Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
Actinidia	Strahlengriffel		(K)	Prunus padus	Traubenkirsche
Aesculus camea	Rotblühende Kastanie	I.	(S)	Prunus spinosa	Schlehe
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	I.	(S)	Prunus ssp	Kirsche / Pflaume
Akebia quinata	Akebie		(K)	Pyrus ssp.	Birne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II.		Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke	II.		Quercus robur	Stieleiche
Campsis radicans	Trompetenblume		(K)	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	I.	(H)	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	I.	(S)	Rosa canina	Hundsrose
Clematis sub.	Waldrebe		(K)	Rosa Hybriden	Kletterrosen
Cornus alba	Weißer Hartriegel			Rosa nitida	Glanzrose
Cornus mas	Kornelkirsche			Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			Salix alba	Silberweide
Corylus avellana	Haselnuß			Salix alba 'Tristis'	Trauerweide
Corylus colurna	Baumhasel	II.	(S)	Salix aurita	Ohrweide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	III.	(H)	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaea	Pflaenhütchen			Salix cinerea	Grauweide
Euonymus fortunei 'Radicans'	Kletterspindelstrauch		(K)	Salix lanata	Wollweide
Fagus sylvatica	Buche	I.	(H)	Salix purpurea	Purpurweide
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.		Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide
Hedera sub.	Efeu		(K)	Salix repens	Kriechweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn			Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Humulus lupulus	Hopfen		(K)	Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster		(H)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera sub.	Geißblatt		(K)	Sorbus aria	Mehlbeere
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche			Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Malus ssp.	Apfel	III.		Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	II.		Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'
Parthenocissus sub.	Wilder Wein		(K)	Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Föhre			Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	I.		Tilia tomentosa	Silberlinde
Polygonum sub.	Knöterich		(K)	Ulmus glabra	Bergulme
Populus alba	Silberpappel	I.		Ulmus minor	Feldulme
Populus canadensis	Holzpappel	I.		Ulmus resist	Ulme
Populus nigra	Schwarzpappel	I.		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Populus nigra 'italica'	Säulenpappel	I.		Vitis Hybriden	Echter Wein
				Wisteria sinensis	Glycine
Spezifikation					
II.	Ordnung				
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen	(S)		nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen	
(K)	Kletterpflanzen	(H)		für geschnittene Hecken geeignete 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 Dachsteinen zulässig.

Hinweise

- 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 zulässig.
- Empfangsanlagen** - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) grundsätzlich unzulässig.
- 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.
- 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 Forderungen sind zu erfüllen.
- 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)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionser – leichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. I., S. 466)
- Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I., S. 502)
- Brandenburgische Bauordnung** (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 (BGBl. 1991 I., S. 58)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) in der Fassung vom 24.05.2004 (GVBl. I., S. 215)
- Brandenburgisches Abfallgesetz** (BbgAbfG) vom 06.06.1997
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) in der Fassung vom 20.4.2004 (GVBl. I/04 S. 106)