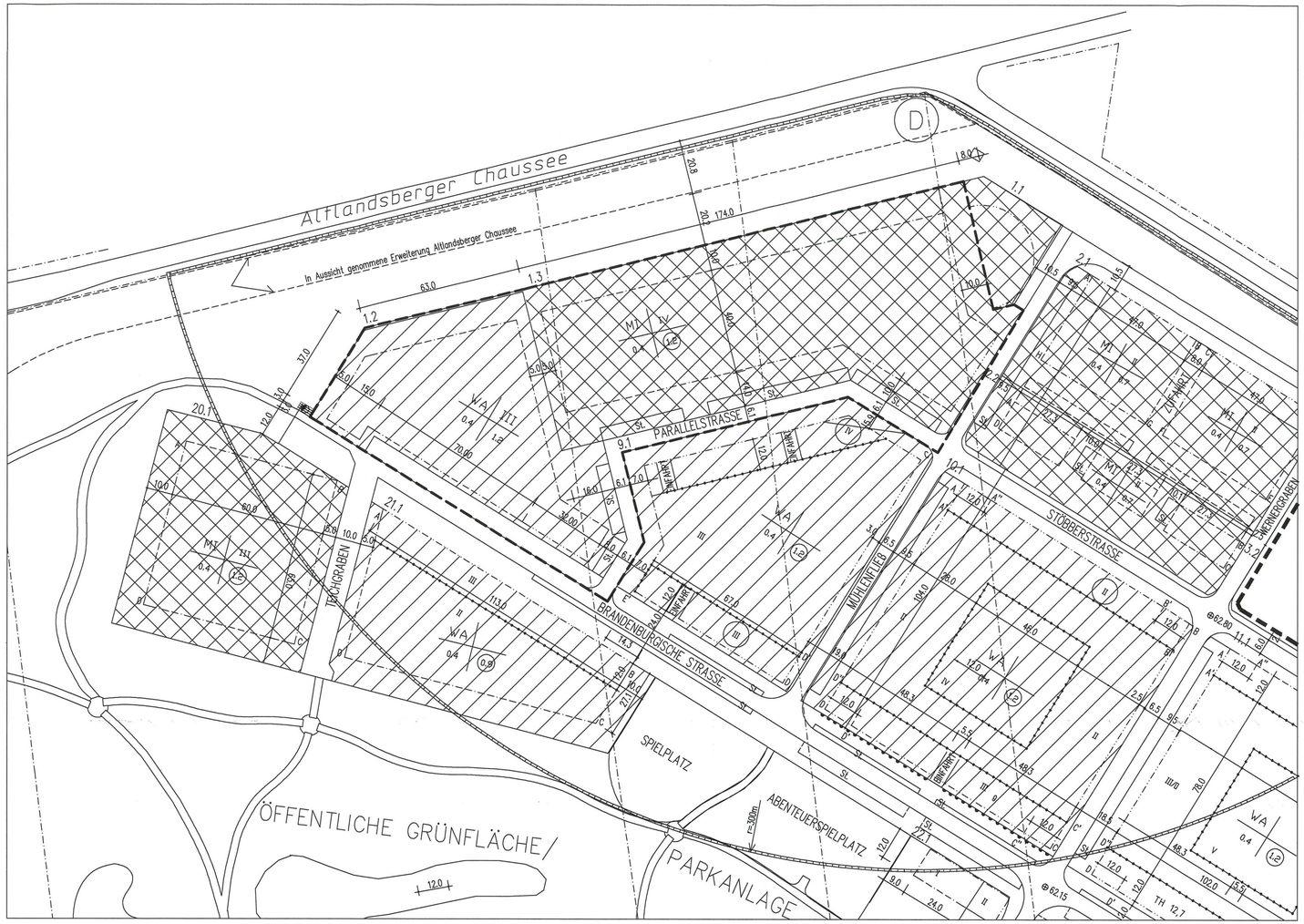

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.6.2008

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 und Abs. 3 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.

Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

Baufeld 1.2

- Das Baufeld 1.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Entlang der Altlandsberger Chaussee sind die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) weitgehend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entlang der Altlandsberger Chaussee haben mindestens ein resultierendes Schallschutzdämm – Maß von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm – Maß um 5 dB verringert werden.
- Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nur entlang der Brandenburgischen Straße im EG-Bereich zulässig.
- Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3 als Höchstmaß.
- Überschreitungen der Baulinie und der Baugrenzen durch Balkone mit einer Tiefe < 1.80m sind zulässig.

Baufeld 1.3

- Das Baufeld 1.3 wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Entlang der Altlandsberger Chaussee sind die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) weitgehend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entlang der Altlandsberger Chaussee haben mindestens ein resultierendes Schallschutzdämm – Maß von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm – Maß um 5 dB verringert werden.
- Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 4 als Höchstmaß.

Grünordnerische Festsetzungen

1. 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
2. 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
3. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Pflanzliste

Art	Spezifikation		Art	Spezifikation	
Acer campestre	Feldahorn	II.	(H)	Populus tremula	Espe, Zitterpappel	I.	
Acer platanoides	Spitzahorn	I.		Prunus avium	Vogelkirsche	II.	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.		Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	II.	(S)
Actinidia	Strahlenggriffel		(K)	Prunus padus	Traubenkirsche	II.	
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	I.	(S)	Prunus spinosa	Schlehe		
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	I.	(S)	Pyrus ssp	Kirsche / Pflaume	III.	
Akebia quinata	Akebie		(K)	Pyrus ssp.	Birne	II.	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II.		Quercus petraea	Traubeneiche	I.	
Betula pendula	Sandbirke	II.		Quercus robur	Stieleiche	I.	
Campsis radicans	Trompetenblume		(K)	Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	I.	(S)
Carpinus betulus	Hainbuche	I.	(H)	Rhamnus frangula	Faulbaum		
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche	I.	(S)	Rosa canina	Hundsrose		
Clematis sub.	Waldrebe		(K)	Rosa Hybriden	Kletterrosen		(K)
Cornus alba	Weißer Hartriegel			Rosa nitida	Glanzrose		(B)
Cornus mas	Kornelkirsche			Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			Salix alba	Silberweide	I.	
Corylus avellana	Haselnuß			Salix alba'Tristis'	Trauerweide	I.	
Corylus colurna	Baumhasel	II.	(S)	Salix aurita	Ohrweide		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	III.	(H)	Salix caprea	Salweide		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen			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	II.	(S)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche			Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	II.	
Malus ssp.	Apfel	III.		Sorbus torminalis	Elsbeere	II.	
Malus sylvestris	Wildapfel	II.		Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'		(B)
Parthenocissus sub.	Wilder Wein		(K)	Tilia cordata	Winterlinde	I.	
Pinus sylvestris	Föhre			Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I.	
Platanus x acerifolia	Ahornblattrige Platane	I.		Tilia tomentosa	Silberlinde	I.	
Polygonum sub.	Knöterich		(K)	Ulmus glabra	Bergulme	I.	
Populus alba	Silberpappel	I.		Ulmus minor	Feldulme	I.	
Populus canadensis	Holzpappel	I.		Ulmus resista	Ulme	I.	
Populus nigra	Schwarzpappel	I.		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Populus nigra'Italica'	Säulenpappel	I.		Vitis Hybriden	Echter Wein		(K)
				Wisteria sinensis	Glycine		(K)

Spezifikation

II.	Ordnung
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen
(K)	Kletterpflanzen
(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(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 Verbindeelemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.
- Die Überbauung von Einfahrten und Durchfahrten ist so auszuführen, dass die lichte Höhe 3,5 m und die Breite 5,5 m nicht unterschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Hinweise

1. Stellplatzanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO i.V. mit § 43 BbgBO
   Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 14.02.2005.
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.
4. 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.
5. 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.
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.

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)

Öffentliche Verkehrsflächen

- St. Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen

- 7.1 Baufeldnumerierung

Nachrichtliche Übernahme

- (D) Bodendenkmal

Planunterlage

- Flurstücksgrenzen
- Straße

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Höhe baulicher Anlagen

- WA | II | a | (0,4) | (0,8) — Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ)

Alle Maße gelten bis zur Vorlage eines amtlichen Vermessungs- bzw.Abstecknplanes.

Landratsamt Märkisch-Oderland
Fachbereich III / Bauordnungsamt
Post-eingang 18. März 2010

Der Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow ist gemäß § 10 Absatz 2 BauGB am 17.2.2005 genehmigt und am 6.12.2004 von der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.

Verfahrensvermerke zur 6. Änderung des Bebauungsplans

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung (GVV) vom 8. September 2008.
2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 13.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 1993 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ulf Schubert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Stempel / Unterschrift ÖbVI)

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die 6. Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.06.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Hoppegarten, 15.03.2010
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung der 6. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.06.10 AZ. 32-10-25 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Strausberg, 01.06.10
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

8. Die 6. Änderung der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, 3.06.2010
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Bebauungsplans 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, sind im Amtsblatt vom 2.7.10 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.7.10 in Kraft getreten.

Hoppegarten, 5.7.10
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

K:/kd/Hoenow1/CAD/B-PL_HOE_2905a_Oktober2004_Transparent.dwg

GEMEINDE HOPPEGARTEN 6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SIEDLUNGSERWEITERUNG HÖNOW	PLANUNGSPHASE BEBAUUNGSPLAN
	DATUM Juni 2009
GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH	MASSTAB 1 : 1000
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	
BEBAUUNGSPLAN S/W	BL.-NR. 5