

Verfahrensvermerke:

- 1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 15.02.2005 beteiligt worden.
2. Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Hoppegarten vom 14.02.2005, veröffentlicht im Amtsblatt vom 04.03.2005.
3. Öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB vom 30.05.2005 bis 01.07.2005.
4. Beteiligung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.05.2005.
5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.08.2005 bis 01.09.2005.
6. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.07.2005.
7. Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung am 26.09.2005.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.09.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan genehmigt.

Hoppegarten, den 07.11.05

Bürgermeister



Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.01.2006 unter Mitgabe von Festlegungen und Hinweisen erteilt. Die Erfüllung wurde am 11.01.2006 bestätigt.
Shausberg, den 11.01.2006

i.A. Depewau



Ausfertigungsvermerk

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Hoppegarten, den 14.01.06

Bürgermeister



Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellen, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 14.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

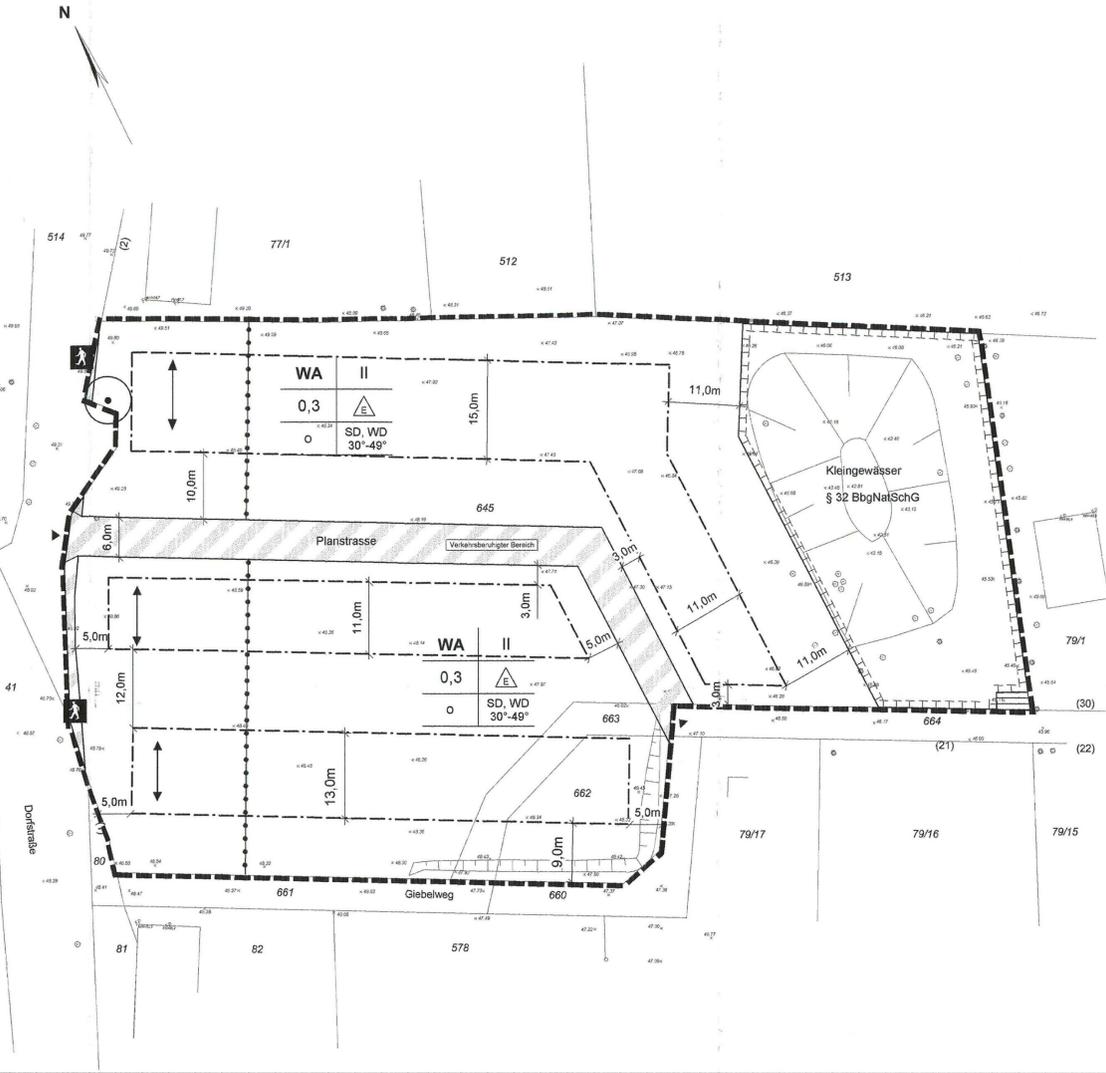
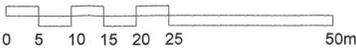
Hoppegarten, den 24.02.06

Bürgermeister



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:500



Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zugeändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993,
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 28.05.2004 (GVBl. I S.350),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

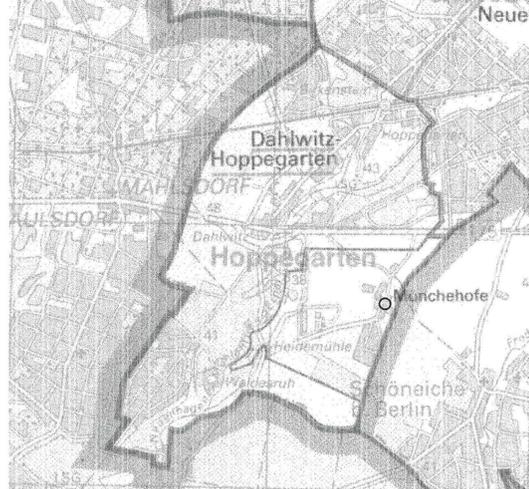
Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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.

Officially signed and dated 21.11.2005 by the official planner.



Übersichtsplan M 1:50.000 Lage des Plangebietes in der Gemeinde Hoppegarten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet Giebelweg 1" für die Flurstücke 662, 663, 645, Flur 1 Gemarkung Münchehofe, Gemeinde Hoppegarten

ZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse. Includes rows for GRZ (0,3) and Vollgeschosse (II).

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Einfahrt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: vorgeschriebene Hauptfirstrichtung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bemaßung (z.B. Breite / Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche)
Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 BbgBO)

BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Höhepunkt über NN
Böschung
Bebauung Bestand
Baum Bestand

TEIL B - TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Die Anwendung § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNutzungsverordnung ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

3. Stellplätze

Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze nur an den Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen zulässig. Im Plangebiet ist die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 81 Abs. 4 BbgBO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

4.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten
In den Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenteil, Rasensteine oder Schotterterrassen) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO)

5. Anpflanzung von Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

5.1 Einzelbäume
In den Wohngebieten ist je angefangene 100 m² überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.2 Erhalt von Bäumen
Der mit Planzeichen für Pflanzbindung festgesetzte Baum (Winterlinde) ist zu erhalten und bei natürlicherem Abgang durch eine Winterlinde zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 8 BbgBO)

6.1 Fassadengestaltung
Unzulässig sind plattenartige Verkleidungen aus Metallen, Kunststoffen und keramische Werkstoffen. Vorgehängte Putzfassaden, Klinkerverblendungen und Holzfassaden sind zulässig.
6.2 Dachgestaltung
In allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform Satteldächer vorzusehen. Es sind auch Walmdächer, bei bis zu 3m breiten Nebengebäuden und Anbauten auch Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 30°- 49° zu wählen. Dachgauben dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Sie sind als Schieppgauben und als stehende Gauben mit h (Höhe) größer als b (Breite) zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. der Einzelgaube entsprechen. Sie dürfen max. 40 v. H. der gesamten Firstlänge einnehmen. Die Dacheindeckung der an der Dorfstraße grenzenden Baugrundstücke, die zum Umgebungsbereich des Baudenkmals "Dorfkirche Münchehofe" gehören, hat mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen, ohne Glasur zu erfolgen. Der Einbau von Solarenergieanlagen ist bei den an der Dorfstraße angrenzenden Baugrundstücken nur auf den dem Denkmal abgewandten Dachflächen genehmigungsfähig.

6.3 Gestaltung von Sichtschutzeinrichtungen

Sichtschutzeinrichtungen zur Verhinderung des Einblicks auf wesentliche Teile des Hauses sind zulässig und sollen in Größe und Material optisch hinter die Gestaltung des Gebäudes zurücktreten. Die maximale Höhe darf 1,80 m betragen, als Materialien sind Holz oder mit Kletterpflanzen begrünzte Holz- und Metallkonstruktionen zulässig.

6.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Außenantennen wird im Interesse einer guten Dach- und Fassadengestaltung im naturnahen Raum der Ortsrandsilhouette eingeschränkt. Hochantennen sind nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen (Schüsseln) dürfen nur auf der von der Verkehrsfläche (Erschließungsseite) abgewandten Gebäusesite angebracht werden.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Laubholzhecken und Draht- und Holzzaune zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten, als engmaschige Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm. Zur Abdeckung von Kellerfensterschächten und anderer erdbodengleicher Schächte sind kleinmaschige Gitterroste zu verwenden.

7. Hinweise und Darstellungen ohne Normencharakter

Bodendenkmalpflege
Das Plangebiet liegt im Bereich des bekannten Bodendenkmals "Ortslage von Münchehofe". Erdarbeiten sind 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Altlastenhinweis
Das ehemalige ACZ-Gelände wird als altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 BbodSchG geführt und ist gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland registriert. Der Beginn von Abriß- und Bauarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises anzuzeigen.
Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
Zum Schutz nachtaktiver Insekten am Ortsrand von Münchehofe sind zur Beleuchtung von Verkehrs und Wegeflächen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV Typen DL und SDW-T) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) zu verwenden. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Zulässig sind nur Leuchtgehäuse ohne Öffnungen, die einen geringen Streulichtanteil zulassen.

Gemeinde Hoppegarten ORTSTEIL MÜNCHEHOFE

Administrative information including 'VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN', 'SATZUNG', 'Wohngebiet Giebelweg 1', 'INVESTOR: OPM Fredersdorf', and contact details for Eisold & Partner GbR.